



Vlaams
Parlement

stuk **1848** (2012-2013) – Nr. 1
ingediend op 19 december 2012 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet d.d. 20 juli 2012	35
Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie	57
Advies van de Vlaamse Woonraad	73
Voorontwerp van decreet d.d. 21 september 2012	83
Advies van de Raad van State	105
Ontwerp van decreet	117
Bijlage bij de memorie van toelichting: Reguleringsimpactanalyse.....	137

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemene toelichting

Wonen geldt als één van de meest elementaire levensbehoeften van de mens. Artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten bepalen dat elkeen het recht heeft op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen de huisvesting. Op 31 januari 1994 werd het recht op behoorlijke huisvesting opgenomen in de Belgische Grondwet. Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt: “Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten inzonderheid: 1° het recht op arbeid en op de vrije keuze van beroepsarbeid in het raam van een algemeen werkgelegenheidsbeleid dat onder meer gericht is op het waarborgen van een zo hoog en stabiel mogelijk werkgelegenheidspeil, het recht op billijke arbeidsvoorwaarden en een billijke beloning, alsmede het recht op informatie, overleg en collectief onderhandelen; 2° het recht op sociale zekerheid, bescherming van de gezondheid en sociale, geneeskundige en juridische bijstand; 3° het recht op een behoorlijke huisvesting; 4° het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu; 5° het recht op culturele en maatschappelijke ontplooiing.”. Ondanks het gebrek aan een directe werking legt dit artikel aan de verschillende overheden tot wier bevoegdheid de materie huisvesting behoort, op om positief op te treden teneinde het effectief genot van de erkende rechten te verzekeren.

Op 15 juli 1997 bekrachtigde de Vlaamse Regering het eerder door het Vlaams Parlement goedgekeurde decreet houdende de Vlaamse Wooncode (VWC), hierna de Vlaamse Wooncode. Het voorstel om een Wooncode te ontwerpen (en geen nieuwe Huisvestigingscode), stelde zowel op inhoudelijke gronden als op overwegingen van bestuurlijke aard. Bij de herwerking van de Huisvestigingscode tot een Vlaamse Wooncode werd een geïntegreerde codificatie van alle wettelijke en decretale bepalingen tot stand gebracht die betrekking hebben op of gevolgen hebben voor het woonbeleid in Vlaanderen. Meer bepaald werd ten eerste de mogelijkheid ingebouwd om de verschillende stelsels binnen de sociale huisvestingssector *sensu stricto* uitdrukkelijk op elkaar af te stemmen en te vereenvoudigen. Ten tweede werd ook werk gemaakt van de coördinatie met de elementen van het grond- en pandenbeleid die uitdrukkelijk en exclusief betrekking hebben op de huisvesting. Ten derde werd aandacht besteed aan de vereenvoudiging van de regelingen in de woonwetgeving. Al deze aspecten moesten de eerste ingrepen vormen naar een betere toegankelijkheid van de woninghuurmarkt voor de bewoners en voor de rechtmatige opname van de overheidstegemoetkomingen¹.

De Vlaamse Wooncode kan worden beschouwd als de grondwet voor het woonbeleid in Vlaanderen. Ze geeft het kader aan voor het woonbeleid. Het centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is het recht op menswaardig wonen voor iedere burger. Dit recht op menswaardig wonen behelst niet louter een dak boven het hoofd. De overheid moet zich inspannen om ieder voldoende woonzekerheid te garanderen in een woning van goede kwaliteit, die aangepast is aan zijn persoonlijke situatie en die van zijn gezin. De woning moet gelegen zijn in een behoorlijke woonomgeving en moet tevens betaalbaar zijn.

Het institutioneel landschap van het Vlaamse woonbeleid is sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode in grote mate gewijzigd. Deze wijzigingen zijn het gevolg van de hervormingsoperatie van de Vlaamse Overheid, het Beter Bestuurlijk Beleid (BBB), en van politieke beleidskeuzen. Ook werden diverse uitvoeringsbesluiten uitgevaardigd en

¹ Memorie van toelichting, *Parl. St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 654/1, p. 2.

werden juridisch-technische en beleidspolitieke wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode aangebracht. Toch blijkt dit in de praktijk nog niet voldoende te zijn.

Ondanks heel wat inspanningen zijn er nog steeds mensen die niet genieten van het recht op menswaardig wonen. Recente demografische ontwikkelingen en maatschappelijke evoluties nopen ons er toe een assertief woonbeleid te voeren dat van de gebruikelijke paden durft af te wijken. De Vlaamse Regering wenst een actief woonbeleid op maat van mensen te voeren, dat rekening houdt met hun financiële draagkracht en hun woonwensen². Een aanpassing van de Vlaamse Wooncode is hierbij onvermijdelijk.

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering uitvoering geven aan het Vlaamse regeerakkoord en aan de beleidsnota van de Vlaamse minister van Wonen. Bovendien wil de Vlaamse Regering de nodige inspanningen leveren om voor ieder het recht op menswaardig wonen te garanderen.

Het voorliggende ontwerp van decreet omvat verschillende aspecten van het woonbeleid waarbij zowel juridisch-technische aanpassingen worden aangebracht als inhoudelijke beleidskeuzen worden vertaald. De juridisch-technische aanpassingen strekken ertoe een soepelere toepassing van de Vlaamse Wooncode mogelijk te maken, zonder dat geraakt wordt aan de grote principes, uitgangspunten en doelstellingen. De inhoudelijke aanpassingen aan de Vlaamse Wooncode kaderen in de verdere optimalisering en actualisering van de reglementering inzake wonen.

Naast een aantal wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode voorziet dit ontwerp van decreet in enkele overwegend juridisch-technische aanpassingen aan andere decreten die betrekking hebben op wonen. Het gaat meer in het bijzonder om de volgende regelgevingen:

- het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid.

II. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Artikel 2

In dit artikel wordt artikel 17 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 vervangen.

Huidig artikel 17 bepaalt dat het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant wordt opgericht als een instelling van categorie A in de zin van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, en dat de bepalingen van die wet van toepassing zijn op het fonds, voor zover er in het decreet van 25 juni 1992 niet van wordt afgeweken.

² Beleidsnota Wonen 2009-2014, Vlaams minister Freya Van den Bossche, *Parl. St.* VI.Parl. 2009-10, nr. 212/1, p. 22.

De wet van 16 maart 1954 is inmiddels opgeheven voor wat het Vlaamse Gewest betreft en vervangen door het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. Dat decreet is op 1 januari 2012 in werking getreden. De verwijzing naar de wet van 16 maart 1954 dient dus vervangen te worden door een verwijzing naar het decreet van 8 juli 2011. In dat decreet wordt het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant aangeduid als een Vlaamse openbare instelling van het type A. De bepalingen van dat decreet zijn op het fonds van toepassing, voor zover er in het decreet van 25 juni 1992 niet van wordt afgeweken. Zie ook de toelichting bij artikel 39.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 3

Dit artikel wijzigt artikel 2 van de Vlaamse Wooncode.

In de eerste plaats wordt, in het kader van de vereenvoudiging van de regelgeving, het begrip ‘decreet Grond- en Pandenbeleid’ (DGPB) geïntroduceerd in een door het decreet van 9 maart 2012 vrijgekomen punt 2°. De Vlaamse Wooncode bevat tal van verwijzingen naar het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Met het oog op het vlot leesbaar maken van de Vlaamse Wooncode is het aangewezen gebruik te maken van het afgekort begrip ‘decreet Grond- en Pandenbeleid’.

Vervolgens wordt de definitie van het begrip ‘groot gezin’ in punt 9° opgeheven.

Met het oog op de harmonisering van de sociale leningen van het Vlaams Woningfonds (VWF) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) is er geen behoefte meer aan een separate definiëring van ‘grote gezinnen’ (artikel 2, §1, 9°, VWC) noch het bepalen van detailcriteria door de Vlaamse Regering (artikel 2, §3, VWC). Om die reden wordt ook de benaming van het VWF aangepast zodat die aansluit bij haar verruimde opdracht.

Daaropvolgend worden punt 22° en 23° van artikel 2, §1, VWC vervangen.

In punt 22° wordt het begrip ‘sociale huurwoning’ gedefinieerd. De bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode zijn van toepassing op sociale huurwoningen. In vergelijking met het bestaande punt 22° wordt in punt c) “Het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen” vervangen door “het Vlaams Woningfonds”, wordt de verwijzing naar de regelgeving met betrekking tot OCMW-verenigingen geactualiseerd en wordt een verwijzing naar financiering op basis van artikel 38, §1, VWC toegevoegd. Tot slot worden een punt e) en een punt f) toegevoegd. De woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of onderverhuurd door een gemeente of een OCMW, worden ook als sociale huurwoningen beschouwd als deze woningen verworven zijn met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85 VWC. Artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid staat een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband ook toe om met eigen middelen sociale huurwoningen te realiseren. De verwijzing naar artikelen 80, 94, 95 en 96 van de Huisvestingscode zijn weggelaten, omdat deze artikelen reeds opgenomen zijn in artikel 38, §1, van de Vlaamse Wooncode, waarnaar verwezen wordt in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, c), 2).

In punt 23° wordt het begrip ‘sociale koopwoning’ gedefinieerd. Deze huidige begripsomschrijving verleent echter niet voldoende duidelijkheid over welke initiatiefnemers een sociale woning kunnen overdragen. Zo kan, volgens de huidige definitie van het begrip

‘sociale koopwoning’, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband geen sociale koopwoningen overdragen. Zij kunnen nochtans wel aanspraak maken op subsidies voor de aanleg van wooninfrastructuur (SSI) in het kader van de realisatie van sociale koopwoningen. Met toepassing van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid kunnen gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden daarnaast ook aanspraak maken op verwervingssubsidies (SV) en subsidies voor de bouw of renovatie tot sociale koopwoningen (SBE). Doordat zij voor de realisatie van deze woningen gewestelijke subsidies ontvangen hebben, dienen zij artikel 11 van het Overdrachtenbesluit toe te passen. Dit terwijl de woningen momenteel niet gekwalificeerd worden als sociale koopwoningen. Artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid staat een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband ook toe om met eigen middelen sociale koopwoningen te realiseren. Datzelfde decreet Grond- en Pandenbeleid heeft voor de private actoren de mogelijkheid geïntroduceerd om sociale koopwoningen te realiseren ter uitvoering van een sociale last. Die woningen worden eveneens aangeboden volgens het Overdrachtenbesluit, weliswaar via bemiddeling door de lokaal actieve sociale huisvestingsmaatschappij ‘in naam en voor rekening van de private actor’.

Daarom wordt voorgesteld het begrip ‘sociale koopwoning’ te herdefiniëren en het toepassingsgebied ervan uit te breiden. Zo zouden de VMSW, een SHM, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, het VWF en een private actor voortaan, onder bepaalde voorwaarden, een sociale koopwoning kunnen overdragen.

Naar analogie met de definitie van ‘sociale koopwoning’ wordt voorgesteld het begrip ‘sociale kavel’ te herdefiniëren. Ook hier is er immers nood aan duidelijkheid over welke initiatiefnemers een sociale kavel kunnen overdragen. Zoals het begrip nu gedefinieerd is, kan een private ontwikkelaar ook ‘sociale kavels’ realiseren (los van de socialelastenregeling uit het decreet Grond- en Pandenbeleid), of zijn kavels die door een gemeente verkocht worden met bijvoorbeeld een voorrang voor eigen inwoners, ook ‘sociale’ kavels. Om de uniformiteit van de regelgeving te bewaren wordt voorgesteld om gebruik te maken van dezelfde initiatiefnemers als bij het begrip ‘sociale koopwoningen’.

Volgend op de herdefiniëring van het begrip ‘sociale kavel’ worden in het punt 26° de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven. Dit behoeft geen nadere toelichting.

Verder wordt punt 34°, dat het begrip ‘huurder van een sociale huurwoning’ definieert, vervangen. De invulling van het begrip, dat ingevoerd werd door het decreet van 15 december 2006, dient te worden gewijzigd wegens ongewilde effecten en nieuwe beleidsinzichten.

De definitie van een huurder van een sociale huurwoning diende duidelijkheid te scheppen over wie er precies als een huurder van een sociale huurwoning wordt beschouwd en wie bijgevolg gerechtigd is de sociale huurwoning duurzaam te bewonen. Binnen de huidige definitie worden vier categorieën onderscheiden, met daaraan verbonden specifieke rechten en plichten.

De huurders van categorie A zijn de personen die bij de aanvang van het huurcontract de sociale huurwoning gaan bewonen en ook het huurcontract moeten ondertekenen (voor zover ze meerderjarig zijn).

Daarnaast zijn er de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komen bijwonen, de zogenaamde contracttoetreders. Binnen deze groep dient een onderscheid te worden gemaakt omdat de toetreders niet allemaal dezelfde rechten en plichten hebben.

De huurders van categorie B worden afgezonderd van de huurders van categorie C en D. Van de huurders van categorie B wordt niet geëist dat ze de huurovereenkomst mee

ondertekenen. Ze worden ook niet onderworpen aan de toelatingsvoorwaarden, wegens mogelijke strijdigheid met artikel 215, §2, eerste lid, en artikel 1477, §2, van het Burgerlijk Wetboek (zie advies Raad van State van 24 januari 2006 (39.536/VR/3) bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

Andere toetreders dienen wel te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en dienen de huur-overeenkomst in een bijvoegsel mee te ondertekenen. Tenslotte dient binnen deze groep ook nog een onderscheid te worden gemaakt gezien een huurder van categorie C (= de feitelijke partner van huurder van categorie A) meer rechten heeft dan huurder D. Huurder C heeft dezelfde rechten als huurder B, meer bepaald het recht om de sociale huurwoning te kopen en het recht om de woning te blijven bewonen als huurder van categorie A overlijdt of de huurovereenkomst opzegt.

De categorisering is dus vooral van belang in het kader van de toelatingsvoorwaarden (zie artikel 95 VWC), de ‘overerving van de woning’ (artikel 98 VWC) en het decretaal kooprecht van de zittende huurder (artikel 43 VWC).

De huidige categorisering van huurders van een sociale huurwoning heeft echter een ongelijke behandeling van kinderen van huurders van een sociale huurwoning bij het overlijden of het vertrek van de langstlevende ouder tot gevolg. De kinderen die bij het sluiten van de huurovereenkomst meerderjarig zijn, zijn huurders van categorie A en hebben dus recht op de sociale huurwoning als de langstlevende ouder overlijdt of de sociale huurwoning verlaat, en kunnen de sociale huurwoning aankopen. De kinderen die minderjarig zijn bij het sluiten van de huurovereenkomst, en die op het moment dat ze meerderjarig worden de huurovereenkomst mee ondertekenen als huurder van categorie D, hebben die rechten niet. Nochtans was het nooit de bedoeling om het in het verleden steeds ingenomen beleidsstandpunt, met name dat sociale huurwoningen geen ‘artificiële erfeniswoningen’ mogen zijn, te wijzigen. Dit betekent dat alleen de oorspronkelijke hoofdhuurder met zijn wettelijke of feitelijke partner de woning als laatsten konden bewonen. De sociale huurwoning zou niet mogen overgaan van de ouders op de kinderen of derden. Dit beleidsstandpunt is ingegeven vanuit de bekommernis om de gelijkheid tussen de kandidaat-huurders te waarborgen, meer bepaald tussen de kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan en de inwonende meerderjarige kinderen en derden die later in de sociale huurwoning zijn komen bijwonen. De inwonende kinderen en andere inwonende derden dienen zich bij het overlijden of het vertrek van de oorspronkelijke huurder en zijn wettelijke of feitelijke partner, in eigen naam kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning.

Door te sleutelen aan de categorisering van de huurders kan dit beleidsstandpunt opnieuw gevalideerd worden. De meerderjarige kinderen bij aanvang van de huurovereenkomst worden ondergebracht in de nieuwe categorie C (komt overeen met de huidige categorie D). De huurders van categorie C kunnen de woning niet blijven bewonen als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning heeft verlaten. Categorie A zal voortaan nog alleen bestaan uit de persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als referentiehuurder en de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of gehuwd is of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst. Alleen de huurders van categorie B (feitelijke en wettelijke partners en wettelijke samenwoners die na de aanvang van het huurcontract zijn komen bijwonen) kunnen de woning blijven bewonen als de huurder van categorie A overlijdt of de woning verlaat (zie ook toelichting bij het ontworpen artikel 50).

Daarnaast wordt de huidige categorie B (wettelijke samenwoners en gehuwden na de aanvang van de huurovereenkomst) samengevoegd met de huidige categorie C (feitelijke partner) tot de nieuwe categorie B. Er zal dus geen onderscheid meer gemaakt worden tussen deze twee categorieën. De wettelijke samenwoners en gehuwden na de aanvang van de

huurovereenkomst zullen voortaan ook moeten voldoen aan de gestelde woonbehoeftigheidsvoorwaarden (zie ook toelichting bij het ontworpen artikel 48).

De juridische bescherming van de gezinswoning in het burgerlijk huwelijksrecht (artikel 215 Burgerlijk Wetboek (BW) en het wettelijk samenwoningsrecht (artikel 1475 (BW)) vormen geen beletsel om de gehuwde of de wettelijke samenwonende kandidaat-huurders die na de aanvang van de huurovereenkomst wensen toe te treden tot een lopende huurovereenkomst, te onderwerpen aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning. Het aanbieden van een huurwoning tegen sociale voorwaarden dient immers te worden gekwalificeerd als een taak van openbare dienst (= sociale woondienst) die wordt aangeboden om de daadwerkelijke uitoefening van hun grondrecht mogelijk te maken ten aanzien van die personen die aan bepaalde kenmerken en uitoefeningsvoorwaarden voldoen. Tot die laatste voorwaarden behoort de naleving van overeenkomstige plichten, die volgens decennialange constante rechtspraak tot het wezen van de sociale huisvesting behoren. Zo bijvoorbeeld gegevens verschaffen over het inkomen, de woning strikt persoonlijk en zelf bewonen, gegevens verschaffen over iedere wijziging in de gezinssamenstelling. Het is immers zo dat de middelen die worden ingezet voor woonbehoeftigen beperkt zijn, en dus selectief moeten worden ingezet (cf. ook de categoriale selectiviteit van het woonbeleid). Een der belangrijkste auteurs met betrekking tot deze materie, B. Hubeau, stelt in zijn Kroniek van de rechtspraak sociale woninghuur (T. Vred., 1990, 321-330, in het bijzonder cijfers 13 en 17):

“Belangrijk is eveneens het arrest van het Hof van Cassatie van 10 februari 1983, waarin wordt gesteld dat het algemeen opzet van de sociale huisvesting impliceert dat bepaalde (vaak strengere dan burgerrechtelijke, maar daarop gesteunde) verplichtingen ten aanzien van de huurder bestaan bv. de persoonlijke en effectieve bewoning: de niet-naleving daarvan kan de ontbinding van de huurovereenkomst te zijnen laste voor gevolg hebben (Cass., 10 februari 1983, Arr. Cass., 1982-1983, 751, Pas., 1983, I,661, J.T., 1983, 540, R.W., 1983-84, 2233, noot HUBEAU B., Rev. Not. B., 1983, 310 en T. Vred., 1983, 230, noot JADOT B.).”.

Het is omwille van het algemeen belang noodzakelijk om af te wijken van de regel van het Burgerlijk Wetboek (met name de doorwerking van huwelijksrecht/wettelijk samenwoningsrecht in gemene huur). Het is wenselijk en noodzakelijk om ook gehuwde of wettelijk samenwonende kandidaten te screenen op woonbehoeftigheid, de vergoeding die zij betalen daarop af te stemmen, en hen als persoonlijke gebruikers van een sociale woondienst te beschouwen. Aangezien het sociaal huurrecht op zowat ieder denkbaar en mogelijk vlak afwijkt van het gemene huurrecht (het gemene huurrecht is slechts aanvullend van toepassing cf. artikel 91, §3, VWC) en het administratief recht dient om de uitzonderingspositie van het algemeen belang te waarborgen, dient dit consequent te worden doorgetrokken naar alle gebruikers van de sociale woondienst. Er kan moeilijk bezwaar geopperd worden tegen het feit dat gebruikers van de sociale woondienst gevraagd wordt om de huurovereenkomst te ondertekenen en te voldoen aan de opgelegde toelatingsvoorwaarden. Er kan ook geen bezwaar zijn tegen transparantie en tegen het nastreven van objectieve uitoefening en gebruik – het omgekeerde zou immers de grondrechten van anderen bedreigen. Een gedifferentieerde regeling al naargelang de betrokkene een sociale, dan wel een andere woning betreft, is geoorloofd en noodzakelijk.

De huidige bepaling van categorie C stelt dat de Vlaamse Regering de voorwaarden bepaalt waaraan moet voldaan zijn om als feitelijke partner dezelfde rechten te hebben als de wettelijke samenwoner en de gehuwde (na de aanvang van de huurovereenkomst). In 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 (verder kaderbesluit Sociale Huur) wordt bepaald dat men beschouwd wordt als feitelijke partner na 1 jaar samenwonen met de huurder van categorie A. In de ontworpen definitie wordt ervoor geopteerd om deze duurtijd decretaal vast te leggen: “de feitelijke partner die een jaar

als huurder, vermeld in c), samenwoont met de in a) vermelde persoon”. De wettelijke samenwoners en gehuwden die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, dienen de huurovereenkomst ook te ondertekenen. Op dat moment kan de verhuurder ook de plichten die men heeft als sociale huurder meedelen. Vermits de feitelijke partners de huurovereenkomst al ondertekend hebben als huurder van de nieuwe categorie C, hoeven ze dat niet meer te doen als ze na een jaar huurder van de nieuwe categorie B worden.

De verhuurder en huurder van categorie A moeten voortaan, bij de toetreding van andere huurders tot het huurcontract, geen instemming meer verlenen. Instemming verlenen lijkt een appreciatiebevoegdheid te impliceren, terwijl de regelgeving op zich voldoende duidelijk is dat een bijkomende inwoning niet kan als betrokkene niet voldoet aan de opgelegde toelatingsvoorwaarden en als de bijwoning zou leiden tot een onaangepaste woning (zie toelichting bij het ontworpen artikel 48).

Verder wordt in een nieuw punt 38° een definitie van het begrip ‘OCMW-vereniging’ toegevoegd. In de begripsomschrijving wordt de verwijzing naar artikel 118 van de OCMW-wet van 8 juli 1976, die op meerdere plaatsen in de Vlaamse Wooncode voorkomt, vervangen door een verwijzing naar het daarmee overeenstemmende hoofdstuk 1 van titel VIII van het OCMW-decreet van 19 december 2008. Het OCMW-decreet heeft de OCMW-wet, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, opgeheven. De opheffing van artikel 118 van de OCMW-wet is in werking getreden op 1 juli 2009. Sindsdien geldt de regeling, zoals opgenomen in hoofdstuk 1 van titel VIII van het OCMW-decreet.

In het nieuwe punt 39° wordt het begrip ‘venale waarde’ gedefinieerd. Momenteel wordt dat gedefinieerd in artikel 43, §5, VWC. Het is echter aangewezen om dit begrip in de begrippenlijst van de Vlaamse Wooncode op te nemen en het te schrappen in artikel 43, §5, VWC, zodat het ook gebruikt kan worden in de uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Wooncode zonder dat het daar opnieuw moet worden gedefinieerd (bijvoorbeeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode).

Vervolgens dient, wat betreft de opheffing van de derde paragraaf, te worden verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet betreffende de verwijdering van het begrip ‘groot gezin’ uit de begrippenlijst.

Tot slot wordt een nieuwe paragraaf 5 toegevoegd aan het artikel 2 VWC. Deze paragraaf beoogt een nieuw instrument aan te reiken aan de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis VWC, en de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2, VWC, om domiciliefraude te bestrijden.

In concreto krijgen de toezichthouder en de wooninspecteur de mogelijkheid om verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas op te vragen bij de nutsbedrijven en de distributienetbeheerders wanneer zij op basis van andere elementen in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning vermoeden dat een persoon niet daadwerkelijk woont op het adres dat hij aan een officiële instantie heeft opgegeven. Het is dus niet de bedoeling dat de toezichthouder en de wooninspecteur enkel op basis van de opgevraagde verbruiksgegevens kan beslissen dat er effectief wordt gefraudeerd. Deze gegevens vormen hiervoor slechts een bijkomende, ondersteunende aanwijzing.

Artikel 4

In dit artikel wordt artikel 22 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Artikel 22 en artikel 22bis VWC weerspiegelen de ambitieuze doelstellingen die de Vlaamse overheid in het kader van de totstandkoming van het decreet Grond- en Pandenbeleid gesteld heeft op het vlak van sociale huisvesting.

Artikel 22, §2, VWC bevat het minimale jaarlijkse investeringsvolume voor verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen en het minimale jaarlijkse investeringsvolume voor verrichtingen die bedoeld zijn om sociale koopwoningen ter beschikking te stellen en bijzondere sociale leningen toe te staan. De Vlaamse overheid dient er bij de begrotingsopmaak voor te zorgen dat er voldoende middelen uitgetrokken worden om die minimale investeringsvolumes mogelijk te maken. De bedoelde investeringsvolumes werden aanzienlijk verhoogd als gevolg van de kwantitatieve doelstellingen die de Vlaamse overheid in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid heeft gesteld. Naast de reguliere investeringen voor sociale huisvesting (de middelen die overeenstemmen met de genoemde minimale investeringsvolumes) werd er tevens voorzien in een op grond van specifieke begrotingskredieten georganiseerde inhaalbeweging, bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 genaamd. Samen garanderen deze kredieten de financiering van de uitbreiding van het bestaande sociaal woonaanbod met de vooropgestelde 65.610 eenheden.

De huidige minimale jaarlijkse investeringsvolumes voor verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen enerzijds (420.065.000 euro) en voor verrichtingen die bedoeld zijn om sociale koopwoningen ter beschikking te stellen of om bijzondere sociale leningen toe te staan (171.323.000 euro) anderzijds werden door het decreet Grond- en Pandenbeleid in de Vlaamse Wooncode ingeschreven. In de vorige versie van artikel 22 VWC waren beduidend lagere minimumbedragen ingeschreven, die gekoppeld waren aan een jaarlijkse indexering volgens de aanpassingsfactor voor investeringssubsidie die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest. De basis van die indexering – begrotingsjaar 1998 – werd echter niet gewijzigd door het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Dit zou betekenen dat de toen ingeschreven volumes meteen een grote indexsprong zouden moeten maken, wat niet de bedoeling van de decreetgever was. Om die reden wordt ervoor geopteerd om de minimale investeringsvolumes die gelden voor 2012, zijnde afgerond 428.000.000 euro voor sociale huur en 174.000.000 euro voor sociale koop, in te schrijven in artikel 22, §2, VWC en de jaarlijkse indexering van die bedragen te laten ingaan vanaf 2013 (met begrotingsjaar 2012 als basis).

Verder wordt verduidelijkt dat er ook middelen moeten worden uitgetrokken voor de financiering van een programma voor de bouw van sociale koopwoningen (het zogenaamde bouwprogramma) waarvoor aan de kopers een bijzondere sociale lening wordt gegarandeerd, voor zover ze daar aanspraak op willen maken.

Daarnaast wordt de term ‘verrichtingen inzake het sociale grond- en pandenbeleid’ vervangen door de term ‘verwervingen’. De huidige begripsbepaling is verwarrend, gelet op de parallellen met het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Ten slotte worden een aantal technische aanpassingen doorgevoerd. Zo houdt het investeringsprogramma een verdeling in van de middelen over sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels, en wordt het bindend sociaal objectief niet door de gemeenten maar door het decreet Grond- en Pandenbeleid opgelegd. In de verwijzingen naar het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt tot slot de verkorte, in de begrippenlijst gedefinieerde term gebruikt.

Artikel 5

In dit artikel wordt artikel 22bis van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Artikel 22bis, §1, VWC bepaalt dat de Vlaamse overheid in de periode 2009-2020 het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de bij het decreet Grond- en Pandenbeleid gevoegde nulmeting van 31 december 2007, zal uitbreiden met 65.610 eenheden. Het gaat meer bepaald om de realisatie van 43.440 bijkomende sociale huurwoningen, 21.170 bijkomende sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels.

Op niveau van de Vlaamse Regering is er een bijsturing van het financieringssysteem voor de realisatie van sociale huurwoningen uitgewerkt. Deze kent een hogere subsidiegraad dan voorheen op het investeringsvolume. Ter compensatie van de meerkost daarvan, is overeengekomen om de bijzondere inhaalbeweging te verlengen tot eind 2023. Door de periode te verlengen waarin de bijkomende eenheden gerealiseerd moeten worden, kan deze operatie budgetneutraal worden gehouden. De verdere concrete invulling daarvan wordt uitgewerkt in de desbetreffende regelgeving zelf.

De streefdatum voor de realisatie van het gewestelijk objectief voor sociale koopwoningen (21.170 eenheden) en het gewestelijk objectief voor sociale kavels (1000 eenheden) blijft onveranderd 31 december 2020.

Verder dient door de introductie van het begrip ‘decreet Grond- en Pandenbeleid’ in het artikel 2, §1, eerste lid, 1°bis, dat decreet niet meer voluit te worden geciteerd.

Daarnaast wordt een gewestelijke kwantitatieve doelstelling op het vlak van het bescheiden woonaanbod ingeschreven. De Vlaamse overheid engageert zich om in de periode 2012-2023 een bescheiden woonaanbod van 6000 eenheden te verwezenlijken. Die verwezenlijking gebeurt op initiatief van enerzijds de sociale huisvestingsmaatschappijen (op basis van artikel 41, §2, VWC) en anderzijds de private actoren die ervoor opteren hun last bescheiden woonaanbod in natura uit te voeren.

Artikel 6

Met dit artikel wordt het huidige artikel 24, §1, van de Vlaamse Wooncode vervangen en wordt een decretale basis ingevoerd voor een Datawarehouse Wonen.

In het laatste decennium is in Vlaanderen een verschuiving gebeurd van een huisvestingsbeleid naar een woonbeleid. Dit hield een enorme verruiming van het beleid in, waarbij duidelijk aandacht gaat naar de ruimtelijke omgeving waarin de woning zich bevindt en naar de diensten die de woning en de woonomgeving aan de bewoners biedt. In artikel 3 VWC wordt de hoofddoelstelling van het woonbeleid dan ook omschreven als: “Iedereen heeft het recht op menswaardig 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.”. Het is de taak van de Vlaamse overheid om deze doelstelling om te zetten in de praktijk waarbij de woonactoren de nodige ondersteuning en begeleiding krijgen en de effecten en gevolgen van het beleid opgevolgd en geëvalueerd kunnen worden.

Om bovenstaande taak naar behoren uit te voeren, is er nood aan objectief en eenduidig cijfermateriaal over wonen en woonbeleid in Vlaanderen. Aangezien de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens bepaalt dat de verzameling en verwerking van persoonsgegevens slechts kan verantwoord worden indien er een voldoende uitgewerkte decretale basis is:

“Persoonsgegevens mogen slechts verwerkt worden wanneer de verwerking noodzakelijk is om een verplichting na te komen waaraan de verantwoordelijke voor de verwerking is onderworpen door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie”, werd in artikel 24 VWC vastgelegd dat de Vlaamse Regering instaat voor het beheer van een databank met informatie over wonen en woonbeleid en de verzameling, verwerking en verspreiding van de gegevens die noodzakelijk of wenselijk zijn voor het Vlaamse woonbeleid.

Echter wordt in het huidige artikel 24, §1, VWC niet specifiek aangehaald welke gegevens en welke bronnen verwerkt mogen worden, wie verantwoordelijk is voor de verwerking van gegevens, waarvoor de persoonsgegevens gebruikt zullen worden, hoelang de bewaartermijn is enzovoort. Hieruit blijkt dat dit artikel geen voldoende decretale basis biedt voor de oprichting van een Datawarehouse Wonen.

In het aangepaste artikel 24, §1, VWC worden de doelstellingen van de Datawarehouse Wonen opgenomen, wordt vastgelegd wie verantwoordelijk is voor de verwerking van de gegevens (IVA Wonen-Vlaanderen), welke gegevens dienen verstrekt te worden, aan wie deze gegevens kunnen worden doorgegeven en onder welke voorwaarden. Een van de doelstellingen is het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen. Deze doelstelling is te kaderen in de informatieverlenende functie die elke overheidsdienst te vervullen heeft. Vanuit verschillende hoeken worden vragen gesteld in verband met het woonbeleid in Vlaanderen (parlementaire vragen, vragen van woonactoren zoals gemeenten, vragen tot adviesverlening enzovoort). Zo wordt bijvoorbeeld gevraagd naar het aantal sociale huurwoningen (vraag wordt zowel gesteld over de VMSW als over het VWF en voor verschillende regio's); het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijsten; de gemiddelde wachttijden op deze wachtlijsten enzovoort. Bij de beantwoording van dergelijke vragen zal uiteraard steeds worden gewaakt dat er aan het recht op eerbiediging van het privéleven niet wordt geraakt.

Er dient verder te worden opgemerkt dat een decretale basis voor een Datawarehouse Wonen slechts een startpunt is. Hierin kan niet de nodige praktische invulling voor gebruik en beheer van de Datawarehouse Wonen gegeven worden (inclusief garanties naar veiligheid). Vandaar dat er in het aangepaste artikel 24, §1, VWC tevens wordt gesteld dat de Vlaamse Regering de voorwaarden bepaalt voor de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de gegevens. Tevens bepaalt zij de algemene organisatorische en technische maatregelen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.

Artikel 7

Met dit artikel wordt een nieuw artikel 27bis in de Vlaamse Wooncode ingevoegd.

Het decreet van 10 december 2010 houdende aanstelling van erkende landmeters door provincies, gemeenten en OCMW's voor het opmaken van schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen die worden gesteld door de provincies, gemeenten en OCMW's heeft ervoor gezorgd dat lokale besturen landmeters-experten kunnen aanstellen voor het opstellen van schattingsverslagen in het kader van hun onroerende verrichtingen.

Door de invoeging van een nieuw artikel 27bis in de Vlaamse Wooncode zullen sociale woonorganisaties voor de opmaak van schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen bij of krachtens de Vlaamse Wooncode, niet louter een beroep kunnen doen op de ontvanger van registratie en domeinen en een commissaris van het comité tot aankoop, maar ook op een erkende landmeter-expert. Op die manier kunnen de wachttijden

waarmee sociale huisvestingsmaatschappijen nu en dan worden geconfronteerd bij het comité tot aankoop of de ontvanger van registratie en domeinen, worden verminderd.

Artikel 8

In dit artikel wordt artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

De verplichte toezichtregeling, voorzien in artikel 29bis, §1, VWC wordt uitgebreid ten aanzien van verrichtingen van het OCMW, een OCMW-vereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Voortaan vallen de vrijwillige verhuring van andere woningen dan sociale woningen krachtens titel VII en de vrijwillige verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels krachtens artikel 34, §3, eerste lid, 2°, VWC beide met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, eveneens onder het toezicht door de toezichthouder voor de sociale huisvesting. Voor verrichtingen van lokale besturen krachtens titel VI en VII was er al een verplicht toezicht.

Op basis van artikel 6, §6, van het oude Toezichtbesluit (besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 18.07.2008) kon de toezichthouder een dwangbevel uitvaardigen bij wanbetaling van een opgelegde administratieve geldboete. Bij de opmaak van het nieuwe Toezichtbesluit wees de Raad van State op het gebrek aan een decretale basis voor dit dwangbevel. In de uiteindelijke versie van het Toezichtbesluit werd de verwijzing naar het dwangbevel geschrapt met de bedoeling om dit in een latere fase rechtstreeks te voorzien in de Vlaamse Wooncode, analoog aan de bepaling voorzien in artikel 102bis, §8, VWC. Daarom wordt voorgesteld in het artikel 29bis VWC een nieuwe paragraaf (achtste) in te voegen die bepaalt dat bij wanbetaling van de administratieve geldboete de toezichthouder een dwangbevel uitvaardigt. Dit dwangbevel wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) en wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot.

Artikel 9

Dit artikel heft paragraaf 2 van artikel 32 van de Vlaamse Wooncode op.

Paragraaf 2 bevat een overgangsregeling met betrekking tot de controle op de VMSW op het vlak van begroting, boekhouding, rapportering, financieel toezicht en toekenning van subsidies. Zolang het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof niet in werking getreden is, blijft de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut van toepassing op de VMSW. Voornoemd decreet van 8 juli 2011 is in werking getreden op 1 januari 2012, zodat de overgangsregeling is uitgewerkt en dus opgeheven kan worden.

De VMSW is sinds 1 januari 2012 als extern verzelfstandigd agentschap naar publiek recht onderworpen aan de overeenkomstige bepalingen van het decreet van 8 juli 2011.

Artikel 10

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 11

Dit artikel wijzigt artikel 34 van de Vlaamse Wooncode.

Vooreerst wordt de term ‘het sociale grond- en pandenbeleid’ vervangen door de term ‘de verwerving van onroerende goederen’. Dit komt omdat de huidige begripsbepaling, gelet op de parallellen met het decreet Grond- en Pandenbeleid, verwarrend is.

Ten tweede worden in het artikel 34, §1, eerste lid, 2°, VWC de woorden “de sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de woorden “de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid,”. Artikel 34, §1, eerste lid, 2°, van de VWC laat nu reeds toe dat de VMSW aan de sociale huisvestingsmaatschappijen financiële middelen voorschiet en de onroerende goederen die ze verworven heeft, aan hen verkoopt, in erfpacht afstaat of verhuurt. Met dit artikel krijgt de VMSW ook de mogelijkheid om financiële middelen voor te schieten (leningen te verstrekken) aan andere initiatiefnemers van (sociale) woonprojecten dan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het gaat meer in het bijzonder om de gemeenten, de OCMW’s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW-verenigingen en het Vlaams Woningfonds. Deze wijziging kadert in de betrachting van de Vlaamse Regering om in uitvoering van artikel 38 VWC een eengemaakt financieringssysteem voor de sociale huursector uit te werken, ongeacht de aard van de initiatiefnemer.

Vervolgens wordt in een derde en vierde punt juridisch-technische wijzigingen aangebracht. Deze behoeven geen nadere toelichting.

Tot slot wordt in dit artikel de derde paragraaf van het artikel 34 VWC vervangen. Artikel 34, §3, VWC stelt als algemeen principe dat de VMSW en de SHM’s (samenlezing van artikel 34, §3, en artikel 42 VWC) hun onroerende goederen openbaar verkopen. De VMSW en de SHM’s kunnen onder bepaalde voorwaarden toch overgaan tot een verkoop uit de hand. Zo wordt in punt 4° bepaald dat de VMSW haar onroerende goederen openbaar kan verkopen aan andere personen (dan deze bepaald in het punt 1° tot en met 3°) voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en voor zover de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de geschatte verkoopprijs en de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de schattingsprijs. Dit kan echter als gevolg hebben dat een SHM na een mislukte openbare verkoop of openbare verkopen haar niet-verhuurbare woning niet onderhands kan verkopen als ook op die manier de geschatte prijs niet behaald wordt. Dit probleem wordt opgelost door artikel 34, §3, VWC te herschrijven zodoende dat voortaan een SHM haar niet-verhuurbare onroerende goederen toch kan verkopen, ook als de venale waarde niet gehaald wordt en onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 12

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 13

Dit artikel wijzigt artikel 40, §2, van de Vlaamse Wooncode.

In artikel 40, §2, VWC is opgenomen: “Het wetboek van Vennootschappen is van toepassing op die maatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.”. De decreetgever kan dus afwijken van het Wetboek van Vennootschappen wanneer dat noodzakelijk is voor het uitoefenen van de toegekende bevoegdheden (adviezen Raad van State, afdeling Wetgeving van 11 september en 2 oktober 1989).

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn bij uitstek de uitvoerders van het sociale woonbeleid van de Vlaamse Regering. Het sociaal woonbeleid is een publieke taak die afwijkt van het normale doeleinde van een vennootschap. Dit doel primeert op het nastreven van een vermogensvoordeel van de vennoten en het nastreven van winst als doel op zich. De

winst moet verplicht worden besteed aan de nauwkeurig omschreven activiteiten die het sociaal doel vormen. De reserves moeten volgens vooraf bepaalde regels worden aangelegd en mogen niet worden uitgekeerd, maar moeten gebruikt worden overeenkomstig het maatschappelijk doel. De reserves moeten een bestemming krijgen die zo nauw mogelijk bij het sociaal oogmerk van de vennootschap aansluit op straffe van veroordeling van de bestuurders. Verder bepaalt de vennootschapswetgeving dat er bijzondere rapporteringen dienen te gebeuren.

De bestuurders en zaakvoerders zijn verplicht om jaarlijks bij het jaarverslag een bijzonder verslag te voegen over de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op het sociaal oogmerk. Bij ieder jaarverslag moet ook een jaarrekening met de activa en passiva van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden goedgekeurd. Daarbij wordt de stand van zaken van het voorgaande werkjaar toegelicht. De goedkeuring van de jaarrekening gebeurt door de algemene vergadering voor het verstrijken van zes maanden na afsluiting van het boekjaar. In de praktijk wordt de goedkeuring in de periode mei/juni gepland en ligt deze statutair vast. Vooraleer de jaarrekening formeel kan worden gepresenteerd zijn er meestal drie maanden verlopen. Dit komt omdat de verwerking van de jaarrekening wordt uitbesteed aan boekhoudkantoren.

Zelfs al zou een eventuele doelwijziging plaatsvinden in het eerste kwartaal van het jaar, zou er om technische redenen geen gebruik kunnen worden gemaakt van de daarbijhorende staat van activa en passiva. Anderzijds gaat deze in april al verouderd zijn ten opzichte van de vereiste maximale ouderdom die het Wetboek van Vennootschappen oplegt. Dat maakt dat bij eventuele statutenwijzingen, en in het bijzonder de doelwijzigingen, geen gebruik kan worden gemaakt van de bestaande staat van activa en passiva omdat die betrekking heeft op het voorgaande boekjaar en per definitie ouder is dan drie maanden en dus niet compatibel met de verplichtingen opgenomen in de artikelen 413 en 559 van het Wetboek van Vennootschappen. Hierdoor moet een nieuwe staat worden opgesteld voor deze bijzondere vennootschappen met een sociaal doel wat extra kosten oplevert, terwijl de beoogde staat van activa en passiva nauwelijks of zelfs geen wijzigingen heeft ondergaan. De toepassing van de beoogde artikelen is ook niet relevant voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die omwille van hun bijzondere aard en verplichtingen geenszins veel ruimte hebben om de rechten en de aanspraken van hun vennoten in gevaar brengen. Dat is immers de betrachting van deze bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

Het feit dat deze verplichting met een belangrijke financiële kostprijs vanuit de Vlaamse Wooncode en het Wetboek van Vennootschappen wordt opgelegd, levert een onlogische situatie op: een publieke verplichting zonder inhoudelijke meerwaarde die de schaarse middelen die omwille van het sociaal oogmerk als een goed huisvader moeten beheerd worden, extra belast terwijl daarbij geen enkele aanspraak in het gevaar komt, noch van de publieke sector, de vennootschap of de vennoten.

Door de termijn voor de staat van activa en passiva te verlengen is er ook ruimte om een doelwijziging te laten samenvallen met de statutair bepaalde (gewone) algemene vergadering. Er kunnen desgevallend zitpenningen worden uitgespaard en de vrijgekomen middelen kunnen gebruikt worden voor het eigenlijke doel van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Om bovenstaande reden wordt in afwijking van artikel 413 en 559 van het Wetboek van Vennootschappen bepaald dat de staat van activa en passiva bij een statutenwijziging die betrekking heeft op het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij, tot zes maanden voordien kan zijn vastgesteld.

Artikel 14

Dit artikel wijzigt artikel 41, §2, van de Vlaamse Wooncode, dat de taken van sociale huisvestingsmaatschappijen met betrekking tot het bescheiden woonaanbod regelt.

Paragraaf 2 werd ingevoegd in het kader van de totstandkoming van het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009. De decreetgever ging er blijkens de voorbereidende werken van dat decreet van uit dat de taken die SHM's toebedeeld krijgen op het vlak van bescheiden woonaanbod, geen openbardiensttaken zijn maar zogenoemd 'autonome taken' – commerciële vastgoedactiviteiten. Een en ander blijkt ook uit de formulering van de eerste zin van artikel 41, §2, VWC: "De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen, benevens hun taken van openbare dienst, [...] een bescheiden woonaanbod [...] verwerven, verwezenlijken en vervreemden."

Intussen staat vast dat het gaat om een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) betreffende sociale huisvesting en een sociale woondienst: een steunmaatregel van Vlaams sociaal woonbeleid, waar de decreetgever de elementaire beginselen van inricht en de Vlaamse Regering de toepassing en concrete voorwaarden bepaalt om als woonbehoeftig te worden beschouwd en in aanmerking genomen. Aan de sociale huisvestingsmaatschappijen werden met betrekking tot het bescheiden woonaanbod immers een aantal openbardienstverplichtingen opgelegd; denk maar aan de verplichting tot verhuring of vervreemding aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, aan de beperking tot 20% van hun jaarlijkse investeringsvolume, aan het opgelegde winstverdelingsoogmerk en aan de geldende oppervlakte- en volumenormen. Aan de kant van de gebruiker van het bescheiden woonaanbod worden er als tegenprestatie voor het voordeel dat hij krijgt een aantal overeenkomstige plichten (in de zin van artikel 23 van de Grondwet) opgelegd: men mag nog niet over een eigendom beschikken, er zijn eisen over de volume- en oppervlakteaspecten enzovoort.

Taken van sociale huisvestingsmaatschappijen met betrekking tot het bescheiden woonaanbod zijn dus wel degelijk openbardiensttaken. Dit wordt verduidelijkt in artikel 41, §2, VWC.

Artikel 15

Dit artikel wijzigt artikel 43 van de Vlaamse Wooncode, dat het kooprecht van de zittende huurder bepaalt.

Er wordt verduidelijkt dat alleen de zittende huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), VWC de mogelijkheid heeft om de sociale huurwoning aan te kopen, mits hij voldoet aan de voorwaarden.

Wat de wijzigingen betreft aan artikel 43, §5, VWC dient verwezen te worden naar hetgeen is uiteengezet in het ontworpen artikel 7.

Artikel 16

In dit artikel wordt artikel 44 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Meer in het bijzonder wordt verduidelijkt wat begrepen moet worden onder de term 'investeringsverrichtingen' van sociale huisvestingsmaatschappijen. Sinds het decreet van 29 april 2011 heeft een sociale huisvestingsmaatschappij naast haar basistaken op het vlak van sociaal woonaanbod (zie artikel 41, §1, VWC) ook de mogelijkheid om bijkomende taken op zich te nemen. Het gaat meer bepaald om verrichtingen met betrekking tot de verwerving, verwezenlijking en vervreemding van een bescheiden woonaanbod (zie artikel

41, §2, VWC) en om verrichtingen met betrekking tot de verwerving, verwezenlijking, verhuring en verkoop van niet-residentiële ruimten (artikel 41, §3, VWC). Wonen-Vlaanderen heeft naar aanleiding van vragen vanuit de sector en vanuit de VMSW het standpunt ingenomen dat dergelijke verrichtingen (met betrekking tot bescheiden woonaanbod en niet-residentiële ruimten) ook investeringsverrichtingen in de zin van artikel 44, eerste lid, VWC zijn. Dat heeft tot gevolg dat de sociale huisvestingsmaatschappijen dergelijke verrichtingen (waarvoor geen subsidies verleend kunnen worden) enkel kunnen financieren met marktconforme leningen die ze aangaan bij de VMSW, tenzij de Vlaamse Regering anders bepaalt.

Met het oog op de rechtszekerheid wordt ervoor geopteerd om de interpretatie van de administratie uitdrukkelijk in te schrijven in artikel 44 VWC. Er wordt verwezen naar de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met de verrichtingen, vermeld in artikel 41 VWC – dus zowel de verrichtingen in het kader van het sociaal woonaanbod als de verrichtingen in het kader van het bescheiden woonaanbod en de niet-residentiële ruimten. Voor verrichtingen die niet uitdrukkelijk verband houden met de verrichtingen, vermeld in artikel 41 VWC, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen geen leningen aangaan bij de VMSW, enkel bij derde instanties. De VMSW treedt voor de financiering van sociale huisvestingsmaatschappijen niet in concurrentie met derden.

Als er in de toekomst geopteerd zou worden voor keuzevrijheid (en dus concurrentie tussen de VMSW en derden), kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen ook voor hun taken met betrekking tot bescheiden woonaanbod en niet-residentiële ruimten leningen aangaan bij andere financiële instellingen.

Daarnaast wordt een delegatie aan de Vlaamse Regering verleend om de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast te leggen in een reglement. Dergelijk reglement bestaat momenteel reeds (het Basisreglement van de Leningen 05/2009), maar ontbeert een uitdrukkelijke decretale grondslag in de Vlaamse Wooncode. De enige uitdrukkelijke verwijzing naar dat reglement bevindt zich in een bepaling opgenomen in artikel 12 van de statuten van de VMSW, waarin weliswaar de term ‘algemeen reglement’ gebruikt wordt.

Artikel 17

Mede door de wijziging van de benaming van ‘het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen’ naar ‘het Vlaams Woningfonds’ (VWF) wordt het opschrift van de specifieke regels met betrekking tot het VWF aangepast.

Artikel 18

In dit artikel wordt artikel 50 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

In artikel 50 VWC worden de bepalingen, die de aparte activiteiten van het VWF omvatten, geschrapt of aangepast, aangezien er een regeling wordt opgelegd waarbij er geen inhoudelijk onderscheid meer wordt gemaakt voor de toekenning van sociaal woonkrediet. De bepalingen die niet langer relevant zijn worden opgeheven. De bewoordingen worden ook aangepast zodat zij aansluiten bij de andere gelijkaardige en relevante bepalingen van de Vlaamse Wooncode, m.i.v. de gewijzigde benaming van het VWF.

Artikel 19

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 20

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 21

Met het oog op de optimalisering van de subsidieerbaarheid van de werking van de erkende huurdiensten en de verduidelijking van het begrip ‘subsiëring’ wordt de formulering van artikel 56 van de Vlaamse Wooncode aangepast.

Het is niet evident dat bijdragen van de leden, zelfs als ze niet statutair verankerd zijn als lidgelden, beschouwd worden als subsidies. Vermits de werkingssubsidie van het Vlaamse Gewest te allen tijde zeer voorwaardelijk is en ook afhankelijk is van elementen die niet volledig onder controle zijn van het SVK, is het logisch dat de leden ook vrijwillig bijdragen kunnen storten om de toekomst van het SVK te waarborgen indien de Vlaamse subsidie wegvalt en dat desnoods ook een beroep kan gedaan worden op externe bronnen, exclusief Vlaamse overheid (gewest en gemeenschap). Daarom wordt voorgesteld voortaan de omschrijving ‘subsiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap’ te hanteren.

Artikel 22

Wat de wijzigingen betreft aan artikel 58 van de Vlaamse Wooncode dient verwezen te worden naar hetgeen uiteengezet is in het ontworpen artikel 21.

Artikel 23

Dit artikel wijzigt artikel 59, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Sinds 1 januari 2012 zijn de bepalingen van de gecoördineerde wetten op de rijkscomptabiliteit van 17 juli 1991 niet meer van toepassing op het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap. Artikel 71, §1, van de Bijzondere Financieringswet van 16 januari 1989 bepaalt immers dat de bepalingen inzake rijkscomptabiliteit van toepassing zijn op de gemeenschappen en de gewesten tot de datum van inwerkingtreding van de wet die de algemene bepalingen bepaalt die van toepassing zijn op de begrotingen en de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook op de organisatie van de controle uitgeoefend door het Rekenhof. Die Algemenebepalingenwet dateert van 16 mei 2003 en trad voor wat het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap betreft, in werking op 1 januari 2012 (zie KB van 4 mei 2010). Daardoor kan er niet meer verwezen worden naar het fonds, vermeld in artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit. Er wordt dan ook verwezen naar het overeenkomstige artikel in het Rekendecreet van 8 juli 2011.

Artikel 24 tot en met 39

Subsiëring van sociale woonprojecten (artikelen 60 tot en met 77sexies van de Vlaamse Wooncode)

Sinds het van kracht worden van de Vlaamse Wooncode, op 1 november 1997, bestaan er twee parallelle decretale regelingen die voorzien in de mogelijkheid tot subsiëring van sociale woonprojecten. Enerzijds gaat het om de artikelen 80, 94, 95 en 96, §3, van de Huisvestingscode, anderzijds om hoofdstuk II van titel VI (artikelen 60 tot en met 73) VWC. Hoofdstuk III van titel VI (artikelen 74 tot en met 77sexies) VWC voorziet daarnaast in de mogelijkheid tot subsiëring van woonprojecten van sociale verhuurkantoren, van woonprojecten in de privésector en van pps-projecten (pps: publiek-private samenwerking).

Tot en met 22 november 2008 werd de subsidiëring van sociale woonprojecten geregeld via de volgende uitvoeringsbesluiten:

- 1° het SV-besluit van 19 december 1996 (rechtsgrond: artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode);
- 2° het SBR-besluit van 19 december 1996 (rechtsgrond: artikelen 94 en artikel 96, §3, van de Huisvestingscode);
- 3° het SSI-besluit van 19 december 1996 (rechtsgrond: artikel 80 van de Huisvestingscode);
- 4° het Procedurebesluit van 19 december 1996 (rechtsgrond: artikelen 80, 94, 95 en 96, §3, van de Huisvestingscode + de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering);
- 5° het SBE-besluit van 23 maart 1999 (rechtsgrond: artikelen 69 tot en met 71 VWC).

Sinds 23 november 2008 is de subsidiëring van sociale woonprojecten geregeld via het Programmatiebesluit van 18 juli 2008. Ook hier vindt de regeling zowel een rechtsgrond in de artikelen 80, 94, 95 en 96, §3, van de Huisvestingscode, als in artikel 64, §3, en artikelen 69 tot en met 71 VWC.

De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft reeds herhaaldelijk opgemerkt dat het naast elkaar bestaan van gelijkaardige subsidieregelingen een rechtsonzekere situatie creëert.

Algemeen kan gesteld worden dat de projectsubsidiebesluiten van 19 december 1996 voor sommige bepalingen bijkomende voorwaarden en/of beperkingen oplegden, die nauw aansloten bij de subsidieregeling uit de Vlaamse Wooncode. Bij de totstandkoming van die besluiten was de Vlaamse Wooncode immers reeds in opmaak. Op die manier werd de brug van de Huisvestingscode naar de Vlaamse Wooncode gelegd. Het Programmatiebesluit van 18 juli 2008 heeft eenzelfde redenering gevolgd.

In het kader van de hogervermelde maatregelen rond de hervorming van de financiering van de sociale huisvesting wordt het luik ‘subsidiëring van sociale woonprojecten’ uit het Programmatiebesluit van 18 juli 2008 gelicht en in het (in ontwerp zijnde) Financieringsbesluit geïntegreerd. SBR (subsidies voor de bouw van sociale huurwoningen en voor de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen) wordt opgeheven, aangezien het financieringssysteem voor de sociale huursector dat in de plaats zal treden van het huidige NFS2-stelsel, voor alle initiatiefnemers zonder onderscheid zal gelden. SV, SSI en SBE blijven bestaan.

Er wordt voor geopteerd om de subsidiëring van sociale woonprojecten over te zetten naar de Vlaamse Wooncode en de artikelen 80, 94, 95 en 96, §3, van de Huisvestingscode vijftien jaar na de introductie van de Vlaamse Wooncode effectief op te heffen. De inwerkingtreding van artikel 63 VWC leidt ertoe dat de nog van kracht zijnde bepalingen van de Huisvestingscode opgeheven worden.

Bij het overzetten van de projectsubsidiëring op de Vlaamse Wooncode wordt ernaar gestreefd zo veel mogelijk de continuïteit te bewaren; het stelsel van de projectsubsidies is de afgelopen vijf jaar reeds herhaaldelijk gewijzigd. Om die reden wordt ervoor geopteerd de huidige subsidiemogelijkheden en -voorwaarden, zoals bepaald in het Programmatiebesluit van 18 juli 2008 (te integreren in het ontwerp van Financieringsbesluit), te behouden. Dit heeft tot gevolg dat de projectsubsidieregeling, zoals voorzien in hoofdstukken II en III van titel VI van de Vlaamse Wooncode, op enkele punten aangepast wordt:

- opheffing subsidies voor de bouw van sociale huurwoningen en subsidies voor de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen;

- subsidiëring van bepaalde verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten wordt niet meer afhankelijk gemaakt van de ligging binnen of buiten een woonvernieuwings- en/of woningbouwgebied; differentiatie op het vlak van de grootte van de subsidie blijft wel mogelijk;
- tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur kan tot 100% van het subsidiabele bedrag, ongeacht of de VMSW, het Vlaamse Gewest of een andere initiatiefnemer opdrachtgever is van de werkzaamheden.

Tot slot wordt opgemerkt dat de artikelen 60, 61, 62, 63, 65, 66 en 68 VWC momenteel nog niet van kracht zijn. Wil men in deze bepalingen een rechtsgrond vinden om sociale woonprojecten te subsidiëren, moet men ze in werking laten treden.

Artikel 24

Dit artikel wijzigt artikel 60 van de Vlaamse Wooncode.

In eerste instantie wordt de terminologie van de verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten waarvoor de Vlaamse Regering een subsidie kan verlenen, geactualiseerd. Meer bepaald wordt de term ‘het sociale grond- en pandenbeleid’ vervangen door de term ‘de verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen’ (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen artikel 4), wordt verduidelijkt dat er enkel nog subsidies verleend kunnen worden voor de bouw en renovatie van sociale koopwoningen (zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30) en niet meer voor de verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen (zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 33).

Daarnaast wordt de term ‘verenigingen van gemeenten’ vervangen door de term ‘intergemeentelijk samenwerkingsverband’, die overal elders in de Vlaamse Wooncode wordt gehanteerd.

Ten slotte worden de OCMW-verenigingen (zie ook de toelichting bij artikel 3) toegevoegd als initiatiefnemers van sociale woonprojecten die aanspraak kunnen maken op subsidies. In de Huisvestingscode en de uitvoeringsbesluiten zijn OCMW-verenigingen stevast als initiatiefnemers aangeduid. Gezien ernaar wordt gestreefd bij het overzetten van de projectsubsiëring op de Vlaamse Wooncode zo veel mogelijk continuïteit te behouden, wordt ervoor geopteerd de huidige subsidiemogelijkheden voor OCMW-verenigingen te behouden.

Artikel 25

In dit artikel wordt artikel 61 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Meer in het bijzonder wordt cumulatie mogelijk gemaakt van projectsubsidies met andere financieringsmogelijkheden op grond van de Vlaamse Wooncode, voor wat het niet-gesubsidieerde gedeelte betreft. Een en ander heeft te maken met de uitbreiding van de financiering van verrichtingen in de sociale huursector (op basis van artikel 38 VWC en het in ontwerp zijnde Financieringsbesluit) naar de andere initiatiefnemers dan de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Concreet gaat het om gemeenten, OCMW's, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, en het VWF.

Artikel 26

Dit artikel vervangt het opschrift van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VI van de Vlaamse Wooncode.

De term ‘subsidie voor het sociale grond- en pandenbeleid’ is verwarrend, gelet op de parallellen met het decreet Grond- en Pandenbeleid, en wordt vervangen door het duide-

lijkere ‘subsidie voor verwerving van onroerende goederen’. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 24.

Artikel 27

In dit artikel wordt artikel 63 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Huidig artikel 63 VWC maakt de subsidiëring van de verwerving van onroerende goederen afhankelijk van de ligging binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied. Buiten een woningbouwgebied kan er enkel een subsidie verleend worden voor verwervingen van onbebouwde onroerende goederen door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Gezien ernaar wordt gestreefd bij het overzetten van de projectsubsiëring op de Vlaamse Wooncode zo veel mogelijk continuïteit te behouden, wordt ervoor geopteerd de huidige subsidiemogelijkheden te behouden. Om die reden wordt niet de subsidiëring zelf afhankelijk gemaakt van de ligging binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied, wel de grootte van de subsidie. Momenteel bedraagt de verwervingssubsidie 70% van het subsidiabele bedrag voor onroerende goederen gelegen in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied, 35% in het andere geval.

Artikel 28

Dit artikel wijzigt artikel 64 van de Vlaamse Wooncode.

Huidig artikel 64 VWC maakt de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden afhankelijk van de ligging in woonvernieuwingsgebied. Buiten een woonvernieuwingsgebied kan er enkel een subsidie verleend worden voor het bouwrijp maken van gronden voor woningen die worden gerenoveerd, verbeterd of aangepast of voor een renovatie- of opvulbouwproject dat goedgekeurd is door de Vlaamse Regering.

Gezien ernaar wordt gestreefd bij het overzetten van de projectsubsiëring op de Vlaamse Wooncode zo veel mogelijk continuïteit te behouden, wordt ervoor geopteerd de huidige subsidiemogelijkheden voor het bouwrijp maken van gronden te behouden. Om die reden wordt de vereiste van ligging in een woonvernieuwingsgebied als subsidievoorwaarde geschrapt. Ook wordt het begrip ‘gebouwen’ vervangen door het bredere begrip ‘constructies’ (zie daarvoor de begripsomschrijving in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Een gelijkaardige redenering geldt voor de subsidiëring van de uitvoering van infrastructuurwerken en van de uitvoering van aanpassingswerken aan de woonomgeving. Aangezien er in de reglementering met betrekking tot projectsubsiëring momenteel geen onderscheid gemaakt wordt op het vlak van de grootte van de subsidie naargelang het sociaal woonproject binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied wordt gerealiseerd, wordt deze bepaling geschrapt.

Ten slotte wordt paragraaf 3 van het artikel 64 VWC herschreven. Deze paragraaf is oorspronkelijk ingeschreven om initiatiefnemers die een leasingovereenkomst met de BEVAK Serviceflats Invest NV zijn aangegaan (OCMW's of vzw's), als begunstigde van infrastructuursubsidies te kunnen aanduiden. De mogelijkheid tot subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur bij de oprichting van serviceflats wordt voortaan beperkt in tijd. Zodra Serviceflats Invest NV zijn maximale contingent bereikt heeft, zal het niet langer mogelijk zijn om in afwijking van artikel 60 VWC een subsidie te verlenen voor verrichtingen als vermeld in artikel 64, §1, 1°, 2° en 3°, VWC.”.

Artikel 29

In dit artikel wordt artikel 68 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Huidig artikel 68 VWC bevat de mogelijkheid, voor wat de subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur betreft, om af te wijken van de plafonds op het vlak van de hoogte van de subsidie. De subsidie kan 100% van het subsidiabele bedrag zijn als de VMSW (meer bepaald: de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur – aGI) of het Vlaamse Gewest opdrachtgever is van de werkzaamheden. Hier wordt de situatie bedoeld waarin de kosten voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste genomen worden door het Vlaamse Gewest. De mogelijkheid om tot 100% van het subsidiabele bedrag te subsidiëren geldt momenteel niet als de initiatiefnemer zelf opdrachtgever is van de werkzaamheden.

Verwijzend naar doorbraak D25 in het witboek Interne Staatshervorming (‘Lokale regierol in woonbeleid en aanleg infrastructuur’), waarin ernaar wordt gestreefd dat de wooninfrastructuur volgens dezelfde voorwaarden en met dezelfde subsidiemogelijkheden kan worden aangelegd door/in opdracht van een gemeente (of een andere initiatiefnemer) als momenteel het geval is als de VMSW opdrachtgever is van de werkzaamheden, wordt de afwijking tot 100% van het subsidiabele bedrag verruimd tot alle aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, ongeacht wie de opdrachtgever van de werkzaamheden is.

Artikel 30

Dit artikel vervangt het opschrift van afdeling 4 van hoofdstuk 2 van titel VI van de Vlaamse Wooncode.

Aangezien er geen (project)subsidies meer verleend zullen worden voor de bouw van sociale huurwoningen en voor de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen, wordt verduidelijkt dat afdeling 4 enkel betrekking heeft op de bouw van sociale koopwoningen en de renovatie/omvorming van gebouwen of woningen om er sociale koopwoningen van te maken. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 24.

Artikel 31

In dit artikel wordt artikel 69 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Huidig artikel 69 VWC maakt de subsidiëring van de bouw van sociale woningen afhankelijk van de ligging in woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

Gezien ernaar wordt gestreefd bij het overzetten van de projectsubsiëring op de Vlaamse Wooncode zo veel mogelijk continuïteit te behouden, wordt ervoor geopteerd de huidige subsidiemogelijkheden te behouden. Om die reden wordt niet de subsidiëring zelf afhankelijk gemaakt van de ligging binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied, wel de grootte van de subsidie. Momenteel bedraagt de subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen 20% of 25% van het subsidiabele bedrag, al naargelang aan twee van de drie of aan alle drie de vooropgestelde criteria (waaronder ligging van het sociaal woonproject binnen een woonvernieuwingsgebied) is voldaan. Ook wordt het begrip ‘sociale woningen’ verengd tot het begrip ‘sociale koopwoningen’; er zullen namelijk geen projectsubsidies meer verleend kunnen worden voor de bouw van sociale huurwoningen.

Artikel 32

Dit artikel wijzigt artikel 70 van de Vlaamse Wooncode.

Huidig artikel 70 VWC maakt de subsidiëring van de renovatie van gebouwen of woningen om er sociale woningen van te maken, afhankelijk van de kwaliteit van de woning. Enkel de renovatie van ongeschikte gebouwen of ongeschikte woningen (zie begripsomschrijving in artikel 2 VWC) kan gesubsidieerd worden.

Gezien ernaar wordt gestreefd bij het overzetten van de projectsubsiëring op de Vlaamse Wooncode zo veel mogelijk continuïteit te behouden, wordt ervoor geopteerd de huidige subsidiemogelijkheden te behouden. Om die reden wordt de subsidiëring niet meer afhankelijk gemaakt van slechte kwaliteit van de woning. Momenteel bedraagt de subsidie voor de renovatie tot sociale koopwoningen 20% of 25% van het subsidiabele bedrag, al naargelang aan twee van de drie of aan alle drie de criteria is voldaan. Ook wordt het begrip ‘sociale woningen’ verengd tot het begrip ‘sociale koopwoningen’; er zullen namelijk geen projectsubsidies meer verleend kunnen worden voor de renovatie van/tot sociale huurwoningen.

Artikel 33

In dit artikel wordt artikel 71 van de Vlaamse Wooncode opgeheven.

Huidig artikel 71 VWC heeft immers betrekking op de renovatie van woningen met het oog op de verhuring ervan als sociale huurwoningen. In bovenstaande toelichting van de artikelen 24 tot en met 39 werd gesteld dat er geen projectsubsidies meer verleend zullen kunnen worden voor de renovatie van/tot sociale huurwoningen. De bepaling in kwestie kan dus geschrapt worden.

Artikel 34

Dit artikel wijzigt artikel 72 van de Vlaamse Wooncode.

Huidig artikel 72, eerste lid, 1°, en tweede lid, VWC hebben betrekking op de verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. In bovenstaande toelichting van de artikelen 24 tot en met 39 werd gesteld dat er geen projectsubsidies meer verleend zullen kunnen worden voor de verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. De bepalingen in kwestie kunnen dus geschrapt worden.

Artikel 35

In dit artikel wordt artikel 73 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Huidig artikel 73, tweede lid, VWC stelt dat de subsidie die de Vlaamse Regering kan verlenen om de verhuurder van sociale huurwoningen in staat te stellen huurverminderingen toe te kennen, gelijk is aan de toegekende huurvermindering. Oorspronkelijk werd op basis van deze bepaling een verhuursubsidie toegekend aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, die gelijk was aan de toegekende huurvermindering. Momenteel wordt deze bepaling echter aangewend als rechtsgrond om een gewestelijke sociale correctie (GSC) toe te kennen aan sociale huisvestingsmaatschappijen als de inkomsten van een referentiejaar lager zijn dan de genormeerde uitgaven van dat referentiejaar. Aangezien de huidige koppeling van de GSC met de huurvermindering niet meer overeenkomt met de realiteit, wordt ervoor geopteerd de bepaling in kwestie te schrappen.

Artikel 36

Dit artikel wijzigt artikel 74 van de Vlaamse Wooncode.

Huidig artikel 74 VWC bevat de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om een subsidie te verlenen aan erkende sociale verhuurkantoren om hen in staat te stellen huurverminderingen toe te staan. Aangezien de bepaling in kwestie momenteel gebruikt wordt voor het verlenen van een subsidie die niet meer gekoppeld is aan het bedrag van de toegekende huurvermindering, kan ook de verwijzing naar die koppeling geschrapt worden. De moge-

lijkheid om sociale verhuurkantoren via deze weg te subsidiëren, blijft wel behouden. Zie ook de toelichting bij artikel 35.

Artikel 37

In dit artikel wordt artikel 75 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Huidig artikel 75 VWC bevat de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om subsidies te verlenen voor woonprojecten in de privésector. Meer in het bijzonder kunnen de subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur en de subsidie voor de bouw of renovatie van sociale huurwoningen verleend worden aan andere dan de klassieke initiatiefnemers. In bovenstaande toelichting van de artikelen 24 tot en met 39 werd gesteld dat er geen subsidies meer verleend zullen worden voor de bouw of renovatie van sociale huurwoningen, ongeacht wie de initiatiefnemer is. De verwijzing naar artikel 69 en artikel 70 VWC dient dan ook geschrapt te worden, net als alle verwijzingen naar de op te heffen paragraaf 3 van artikel 64 VWC. Zie daarvoor de toelichting bij artikel 28.

Artikel 38

Dit artikel wijzigt artikel 76 van de Vlaamse Wooncode.

Meer in het bijzonder wordt een verwijzing naar de op te heffen paragraaf 3 van artikel 64 VWC geschrapt. Zie daarvoor de toelichting bij artikel 28.

Artikel 39

In dit artikel wordt artikel 77bis van de Vlaamse Wooncode gewijzigd.

Huidig artikel 77bis, tweede lid, VWC bepaalt dat het Garantiefonds voor Huisvesting wordt opgericht als een instelling van categorie A in de zin van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, en dat de bepalingen van die wet van toepassing zijn op het fonds, voor zover er in de Vlaamse Wooncode niet van wordt afgeweken.

De wet van 16 maart 1954 is inmiddels opgeheven voor wat het Vlaamse Gewest betreft en vervangen door het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. Dat decreet is op 1 januari 2012 in werking getreden. De verwijzing naar de wet van 16 maart 1954 dient dus vervangen te worden door een verwijzing naar het decreet van 8 juli 2011. In dat decreet wordt het Garantiefonds voor Huisvesting aangeduid als een Vlaamse openbare instelling van het type A. De bepalingen van dat decreet zijn op het fonds van toepassing, voor zover er in de Vlaamse Wooncode niet van wordt afgeweken. Zie ook de toelichting bij artikel 2.

Artikel 40

Dit artikel wijzigt het artikel 78, §1, van de Vlaamse Wooncode.

Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 23.

Artikel 41

Dit artikel voegt de noodzakelijke aanpassingen door aan artikel 79 van de Vlaamse Wooncode met het oog op de volledige harmonisering van de sociale woonleningen van de VMSW en het VWF.

Zo wordt de decretale ongelijkheid weggewerkt dat alleen het VWF onder bepaalde voorwaarden herfinancieringsleningen kan toestaan, en zullen de voorwaarden en de tarieven van de tijdelijke overlijdensverzekeringen die het VWF nu al bemiddelt, goedgekeurd moeten worden door de Vlaamse Regering, net zoals dat voor de VMSW al het geval is. Omdat er vanuit de beleidsdoelstellingen voor het sociaal wonen geen dwingende bepalingen meer zijn opgenomen die te maken hebben met de minimum- en maximumnormen voor woningen, en omdat deze al afdoende zijn ingevuld door de vergunningsverlenende overheden, kan deze bepaling in paragraaf één worden geschrapt.

In paragraaf 2 wordt het toepassingsgebied verruimd met de herfinancieringsleningen, zodat ook de VMSW daarvoor kan ontlenen in geval van een aantoonbare nood, en de financiering van sociale kavels of daarmee gelijkgestelde bouwgronden.

Paragraaf 3, met een afwijkende regeling voor leningen verstrekt door het VWF, wordt volledig geschrapt. De leningen van het VWF worden ondergebracht in paragraaf 2, zodat beide organisaties voor dezelfde verrichtingen leningen kunnen toestaan.

Ook paragraaf 4 wordt opgeheven omdat niet langer een onderscheid moet worden gemaakt inzake de leningsvoorwaarden als een woning al dan niet gelegen is in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied. Bij de voorbereidingen bij het eengemaakt leningenbesluit bleek immers dat er grote vragen werden gesteld bij de zin en de effectiviteit van dit onderscheid.

Artikel 42

Dit artikel wijzigt artikel 84 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 84 VWC regelt het recht van wederinkoop als kopers van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen niet voldoen aan de door de Vlaamse Regering opgelegde verbintenissen. Hierin wordt bepaald dat de woning kan worden teruggenomen van de eerste en in voorkomend geval van de tweede koper tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de kosten van de verkoop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden. Door in het ontworpen artikel de zinsnede “van de eerste, en in voorkomend geval, van de tweede koper” te schrappen, wordt deze bepaling in overeenstemming gebracht met de uitvoeringsbepalingen die sinds 1999 van kracht zijn (hogervermeld BVR van 8 juni 1999). Alleen de koper en zijn erfgenamen zijn gevat door de verbintenissen die het uitvoeringsbesluit oplegt. Als een koper of zijn erfgenamen de woning wenst te verkopen binnen de termijn van 20 jaar, kan de sociale huisvestingsmaatschappij hetzij haar recht van wederinkoop uitoefenen, hetzij een schadevergoeding eisen. De mogelijkheid om de woning door te verkopen aan een tweede koper die aan de gestelde woonbehoeftigheidsvoorwaarden zou moeten voldoen, is niet verder uitgewerkt. Verder wordt er bepaald dat de wederinkoopprijs die gelijkgesteld is aan de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, geïndexeerd zal worden op de wijze die de Vlaamse Regering dient vast te stellen. Op die manier zal er voor de bepaling van de wederinkoopprijs die de koper ontvangt, rekening worden gehouden met de waardevermindering van het geld.

Artikel 43

Dit artikel wijzigt het artikel 85 van de Vlaamse Wooncode.

Volgens de huidige tekst van artikel 85, §1, VWC kan met betrekking tot een sociale koopwoning of sociale kavel die in uitvoering van een sociale last door een private ontwikkelaar wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, een recht van voorkoop gelden. Dat is wellicht niet de bedoeling, maar kan momenteel ook niet uitgesloten worden aangezien de sociale huisvestingsmaatschappij slechts bemid-

delt, en niet verkoopt. Om dit te verhelpen wordt in het artikel 85, §1, derde lid, VWC uitdrukkelijk uitgesloten dat een recht van voorkoop geldt indien een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als een sociale huisvestingsmaatschappij krachtens artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid optreedt in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar.

Omwille van de rechtszekerheid is het aangewezen het begrip ‘afzonderlijke loten’ te verduidelijken. Het volstaat hiertoe in artikel 85, §1, vierde lid, 3°, VWC de woorden “die niet in zijn geheel wordt verkocht” toe te voegen.

Artikel 44

Door een wetgevingstechnische vergissing wordt sinds de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van het Harmoniseringsdecreet van 25 mei 2007 niet langer naar het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant verwezen in artikel 86, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. Deze bepaling heeft betrekking op de volgorde waarin een goed moet worden toegewezen wanneer twee of meer begunstigden hierop hun voorkooprecht willen uitoefenen. Bij een latere decreetswijziging (d.d. 29 februari 2008), die het Investeringsfonds als begunstigde van het recht van voorkoop introduceerde, heeft men onterecht geen rekening gehouden met de op dat ogenblik nog niet in werking getreden vervanging van artikel 86. Die vergissing wordt met deze bepaling rechtgezet.

Artikel 45

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 46

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 47

Dit artikel voegt een huurdersverplichting toe in artikel 92, §3, eerste lid van de Vlaamse Wooncode.

Momenteel kan een kandidaat-huurder uit een specifieke welzijnsdoelgroep met voorrang een sociale woning toegewezen krijgen. Zo bepaalt artikel 19, eerste lid, 8°, van het kaderbesluit Sociale Huur een absolute voorrang voor personen die begeleid wonen i.k.v. bijzondere jeugdzorg. Artikel 28 van het kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat een gemeente via een lokaal toewijzingsreglement een voorrang kan geven voor een doelgroep die specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden. Artikel 24 van het kaderbesluit Sociale Huur bepaalt een absolute voorrang voor daklozen (aan te vragen door het OCMW).

Daarnaast bepaalt artikel 22, vierde lid, van het kaderbesluit Sociale Huur dat een verhuurder een kandidaat-huurder begeleidende maatregelen kan opleggen in plaats van de toewijzing te weigeren.

Aan deze toewijzingen kunnen dus begeleidingsvoorwaarden worden gekoppeld, maar bij niet-naleving ontbreekt het aan een stok achter de deur om de huurder alsnog in het begeleidingstraject te houden. Dit is onder meer moeilijk te verantwoorden ten aanzien van de kandidaten die regulier instromen en die dus de chronologie van de wachtlijst moeten volgen vooraleer ze een woning krijgen toegewezen. De wijziging heeft de volgende doelstelling. Als er bij toewijzing wordt geoordeeld dat begeleiding noodzakelijk is om het zelfstandig wonen te waarborgen, kan die begeleiding worden opgelegd via een begelei-

dingsovereenkomst tussen huurder en welzijnsorganisatie. In deze overeenkomst worden een aantal afspraken opgenomen waaraan de huurder zich moet houden. De begeleider legt samen met de huurder specifieke, meetbare, aanvaardbare, realistische en tijdsgebonden handelingsdoelen vast. De looptijd van de begeleidingsovereenkomst wordt bij aanvang bepaald en kan op basis van tussentijdse evaluaties worden bijgesteld. Afspraken kunnen ook tijdens het begeleidingstraject worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Het zich houden aan de afspraken wordt ingeschreven als een huurdersverplichting. Als de huurder de gemaakte afspraken niet naleeft en deze tekortkoming kan worden beschouwd als een ernstige of blijvende tekortkoming, dan kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

Op die manier zal het instrumentarium voor samenwerking tussen sociale verhuurders en welzijnsorganisaties worden versterkt.

Deze nieuwe beleidsmaatregel zal worden geëvalueerd na 2 jaar in voege te zijn.

Artikel 48

Dit artikel wijzigt artikel 93 van de Vlaamse Wooncode.

Dit artikel voegt een punt 5° toe aan artikel 93, §1, tweede lid, VWC. Het betreft een juridisch-technische aanpassing. Deze inschrijvingsvoorwaarde is reeds opgenomen in artikel 3, §1, eerste lid, 6°, van het kaderbesluit Sociale Huur.

Artikel 49

Dit artikel wijzigt artikel 95 van de Vlaamse Wooncode dat de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning bepaalt.

Ten eerste wordt aan het artikel 95, §1, eerste lid, VWC een nieuw punt 5° toegevoegd. De toegevoegde inschrijvingsvoorwaarde voor een sociale huurwoning wordt ook toegevoegd aan de toelatingsvoorwaarden. Zie hiervoor de toelichting bij het ontworpen artikel 3.

Vervolgens wordt in de punten 2° en 3° bepaald dat personen die later toetreden tot een lopende huurovereenkomst niet langer aan de inkomensvoorwaarde zullen moeten voldoen. De andere toelatingsvoorwaarden blijven evenwel gelden (eigendomsvoorwaarde, taal- en inburgeringsbereidheid, ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister). Op die manier is er niet langer een beletsel om bijvoorbeeld personen die mantelzorg willen verlenen of kinderen die de woning hadden verlaten en die opnieuw bij de ouder(s) willen komen wonen, en die een inkomen hebben dat hoger is dan de gestelde inkomensgrenzen, toe te laten in de woning. Dit past tevens in het kader van artikel 8 van het Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM) (recht op het gezinsleven). Hun inkomen zal worden meegerekend voor de berekening van de huurprijs. Deze maatregel heeft ook een positief effect op de huurinkomsten van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Er wordt toegevoegd dat de toetreding tot een lopende huurovereenkomst slechts mogelijk is als de toetreding niet leidt tot een onaangepaste woning in de zin van artikel 2, §1, eerste lid, 11°, VWC.

Om tegemoet te komen aan de klachten van sommige huurders over te hoge huurlasten, zou de kandidaat de mogelijkheid moeten krijgen om niet enkel op basis van huurprijs een patrimoniumkeuze te maken bij inschrijving, maar ook op basis van de te verwachten vaste huurlasten (los van individuele verbruikskosten van water en energie). Deze wijziging wordt opgenomen in punt 4°.

Artikel 7, eerste lid van de typehuurovereenkomst – gevoegd als bijlage I bij het kaderbesluit Sociale Huur – bepaalt dat de verhuurder een woning ter beschikking stelt die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 VWC. De woningbezettingnormen maken hier deel van uit en worden verder uitgewerkt in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. De verhuurder dient er voor te zorgen dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan deze vereisten.

Er wordt vastgesteld dat sociale woonactoren in gevallen van gezinsuitbreiding gebruik maken van de regels inzake prioritaire toewijzing zoals voorzien in het kaderbesluit Sociale Huur, maar dat dit niet kan volstaan wanneer de gezinsuitbreiding proporties aanneemt die strijdig zijn met artikel 5 VWC. De verhuurder kan aansprakelijk gesteld worden wanneer de woningbezettingnormen niet gerespecteerd worden.

Het is de bedoeling om in het kaderbesluit Sociale Huur de voorrang bij toewijzing in geval van overbewoning uit te werken waarbij de sociale verhuurder verplicht wordt om een andere sociale huurwoning aan te bieden die meer aangepast is aan de grootte van het betrokken gezin. In de praktijk zou dit betekenen dat de sociale woonactor verplicht wordt om deze huurders te herhuisvesten van zodra een woning vrijkomt die voor de betrokken gezinnen voldoet aan de normen inzake woningbezetting. Om deze aanpassing aan het kaderbesluit Sociale Huur mogelijk te maken wordt voorgesteld om in artikel 95, §1, vierde lid, VWC, dat na de wijziging het vijfde lid wordt, tussen de woorden “willen” en “verhuizen” de woorden “of moeten” in te voegen.

Aan artikel 95, §1, vierde lid, VWC, dat na de wijziging het vijfde lid wordt, wordt toegevoegd dat de Vlaamse Regering een of meer prioriteiten afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst die de kandidaat-huurder sluit met een welzijnsorganisatie (zie verdere toelichting bij het ontworpen artikel 46).

De overige wijzigingen zijn louter juridisch-technische aanpassingen en behoeven geen nadere toelichting.

Artikel 50

Dit artikel voegt een vijfde en zesde lid toe aan artikel 97 van de Vlaamse Wooncode.

In de huidige Vlaamse Wooncode wordt nergens bepaald onder welke voorwaarden een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt en wie de kosten hiervoor draagt. Aangezien er afgeweken wordt van de algemeen geldende regels in het Burgerlijk Wetboek is het aangewezen de regels omtrent de plaatsbeschrijving decretaal vast te leggen. Er wordt bepaald dat de huurder maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving betaalt. Om de betaalbaarheid voor de huurder te garanderen en om de sector te stimuleren om deze kosten zo laag mogelijk te houden, wordt het bedrag dat de huurder dient te betalen geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering zal vaststellen. Als zou blijken dat de plaatsbeschrijving bij uittreding significant duurder is dan een standaardplaatsbeschrijving doordat door toedoen van de huurder die de woning heeft uitgeleefd, de opmaak van de plaatsbeschrijving veel meer tijd in beslag neemt, kunnen die meerkosten verhaald worden op de huurder via afhouding van de waarborg. Dit kan dan worden gezien als een schade die de verhuurder heeft geleden en die door de huurder moet worden vergoed.

Artikel 51

Dit artikel wijzigt artikel 98 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 98 VWC bepaalt wanneer een huurovereenkomst wordt ontbonden. De huidige categorisering van huurders een ongelijke behandeling van kinderen van sociale huurders bij het overlijden of het vertrek van de langstlevende ouder tot gevolg. De kinderen die bij het sluiten van de huurovereenkomst meerderjarig zijn, zijn huurders van categorie A en hebben dus recht op de sociale huurwoning als de langstlevende ouder overlijdt of de sociale huurwoning verlaat. De kinderen die minderjarig zijn bij het sluiten van de huurovereenkomst, en die op het moment dat ze meerderjarig worden de huurovereenkomst mee ondertekenen als huurder van categorie D, hebben dat recht niet. Door te sleutelen aan de categorisering van de huurders kan deze discriminatie worden weggewerkt. De meerderjarige kinderen bij aanvang van de huurovereenkomst worden ondergebracht in de nieuwe categorie C (komt overeen met de huidige categorie D). De huurders van categorie C kunnen de woning niet blijven bewonen als de laatste huurders van categorie A en B overlijden of de woning hebben verlaten. Categorie A zal voortaan nog alleen bestaan uit de persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als referentiehuurder en de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of gehuwd is of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst. Alleen de huurders van categorie B (feitelijke en wettelijke partners en wettelijke samenwoners) kunnen de woning blijven bewonen als de huurder van categorie A overlijdt of de woning verlaat. Er wordt toegevoegd dat de verhuurder om billijkheidsredenen kan beslissen om de ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. De verhuurder is het best geplaatst om de individuele situatie van de huurders van categorie C in te schatten (punt 3°), (zie ook toelichting bij ontworpen artikel 3).

De nieuw voorgestelde categorisering (de huidige categorie C die opgaat in de nieuwe categorie B) vergt een aantal juridisch technische aanpassingen (punt 1°, 4°, 5° en 6°).

Omdat het soms gebeurt dat een laatste huurder van categorie A en B de sociale huurwoning verlaat zonder de huurovereenkomst op te zeggen, is het noodzakelijk ook deze hypothese in te schrijven (punt 2°).

De opzeggingstermijn voor de laatste huurder van categorie A en B, die zijn huurovereenkomst opzegt, bedraagt drie maanden. Deze termijn geeft de sociale verhuurder de tijd om de toewijzingsprocedure te starten. Hoe vlot de toewijzing verloopt, hangt af van de kandidatuurstelling voor die woning. Als veel kandidaat-huurders weigeren, kan dat al snel tot twee of drie maanden oplopen. Vanuit het oogpunt van de sociale verhuurder is de opzeggingstermijn van drie maanden dan ook geen overdreven luxe en is het zeker niet zo dat de vrijgekomen huurwoning onmiddellijk opnieuw verhuurd kan worden. Maar voor personen die opgenomen worden in een woonzorgcentrum, of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap zijn die drie maanden te lang. Zodra het vaststaat dat een bejaarde huurder opgenomen kan worden in een woonzorgcentrum, of een persoon met een handicap in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap wordt er niet gewacht met die opname. Dit betekent dus dat de bejaarde huurder of de huurder met een handicap drie maanden dubbele huisvestingskosten heeft. Voor dat geval zou er een verkorte opzeggingstermijn van één maand gelden (punt 7°).

In punt 8° wordt toegevoegd dat het niet voldoen aan de huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 9° en 10°, VWC ook gelijkgesteld wordt met een ernstige tekortkoming. Artikel 92, §3, eerste lid, 9°, betreft de huurdersverplichting: “de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving.”. Artikel 92, §3, eerste lid, 10°, betreft de verplichting voor huurders met een begeleidingsovereenkomst, die wordt toegelicht bij het ontworpen artikel 46. De ernstige verstoring van de leefbaarheid en het niet naleven van de afspraken uit een begeleidingsovereenkomst worden als expliciete reden voor opzeg ingeschreven.

Artikel 52

Dit artikel wijzigt het artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode.

In de huidige tekst van artikel 102bis VWC wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de ambtenaren aanwijst die bevoegd zijn voor het opleggen van administratieve maatregelen. In artikel 53 en 54 van het kaderbesluit Sociale Huur worden de bevoegdheden vervolgens toegewezen aan de toezichthouder. Echter wordt de Wooninspectie bij de uitoefening op regelmatige basis geconfronteerd met domiciliefraude bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarom wordt in de wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode opgenomen dat de ambtenaren die op basis van artikel 20, §2, VWC door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd zijn voor de controle op de naleving van de verplichtingen vermeld in artikel 92, §3, 1° en 2, VWC.

Momenteel kan het beroep dat bij de Vlaamse Regering (i.c. Vlaamse Belastingdienst (VLABEL)) wordt ingesteld tegen de heffing ook betrekking hebben op de opname op de inventaris zelf, met mogelijk een beslissing over het al dan niet schrappen van een gebouw of woning uit de inventarislijst tot gevolg. Aangezien de rechten van de zakelijk gerechtigden al eerder in de procedure voldoende gewaarborgd worden, is het nochtans overbodig dat in die fase de opname op de inventaris nogmaals in vraag kan gesteld worden.

De overige wijzigingen zijn louter juridisch-technisch en behoeven geen nadere toelichting.

Artikel 53

Dit artikel wijzigt artikel 104 van de Vlaamse Wooncode.

Meer in het bijzonder wordt de opheffingsbepaling onder punt 2° geschrapt. Daarin wordt namelijk artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut opgeheven; de opheffingsbepaling is nog niet van kracht, de datum van inwerkingtreding is afhankelijk van een beslissing van de Vlaamse Regering. Aangezien de volledige wet van 16 maart 1954 met ingang van 1 januari 2012 is opgeheven, is de opheffingsbepaling in artikel 104, 2°, VWC zonder voorwerp, ze kan dan ook zelf opgeheven worden.

Hoofdstuk 4. Wijziging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Artikel 54

Dit artikel voegt een derde en een vierde lid toe aan artikel 2.2.8 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De toevoeging van deze passage werd eerder beoogd door middel van artikel 16 van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid. Door een materiële vergissing (een foutieve verwijzing) is dat artikel evenwel niet in werking getreden.

Artikel 55

Dit artikel wijzigt artikel 4.1.16 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Meer in het bijzonder wordt opnieuw voorzien in de mogelijkheid voor private actoren om in het kader van de CBO-procedure (constructieve benadering overheidsopdrachten, gecoördineerd door de VMSW) kredieteenheden te verkrijgen, die deze actoren kunnen inzetten bij een later project met een sociale last in dezelfde gemeente. Met het wijzigingsdecreet van 23 december 2011 was deze mogelijkheid per vergissing weggefallen. De regeling wordt nu in ere hersteld voor wat betreft de CBO Huur; daarnaast wordt de kredietregeling van toepassing gemaakt op de CBO Koop. De private actor krijgt een CBO-credit per gerealiseerde sociale huurwoning of sociale koopwoningen in het kader van de CBO-procedure.

Aangezien het om een rechtzetting gaat, wordt voorgesteld de wijziging uitwerking te geven met ingang van 6 februari 2012, de datum waarom voornoemd wijzigingsdecreet van 23 december 2011 in werking getreden is.

Artikel 56

In artikel 4.2.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt paragraaf 3, dat betrekking heeft op de opmaak van gemeentelijke reglementen Bescheiden Wonen, opgeheven. De inhoud ervan wordt immers overgeheveld naar het ontworpen artikel 4.2.10 DGPB. Het is immers de bedoeling dat het gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen van toepassing wordt, zowel op projecten met een last bescheiden woonaanbod (titel 2 van boek 4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid) als op projecten waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen op vrijwillige basis een bescheiden woonaanbod realiseren (artikel 41, §2, van de Vlaamse Wooncode). Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 58.

Artikel 57

Met dit artikel wordt het opschrift van hoofdstuk 3 van titel 2 van boek 4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid aangepast. Een en ander heeft te maken met de invoeging van een nieuw artikel 4.2.10 in het genoemd hoofdstuk 3, dat betrekking heeft op toewijzingsregels voor het bescheiden woonaanbod. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 58.

Artikel 58

Met dit artikel wordt een nieuw artikel 4.2.10 ingevoegd in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Net zoals het reeds bestaande artikel 4.2.9 (indicatieve streefprijzen) is dit artikel niet enkel van toepassing op projecten waarbij een bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd in uitvoering van een stedenbouwkundige last inzake bescheiden woonaanbod, maar eveneens op projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen waarbij op vrijwillige basis een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt. In het artikel wordt een onderscheid gemaakt tussen gewestelijke regels enerzijds (§1) en gemeentelijke normen en regels anderzijds (§2).

In paragraaf 1 wordt de Vlaamse Regering in de mogelijkheid gesteld om de voorwaarden en de aanvullende regels voor de verhuring en de vervreemding van bescheiden woonaanbod te bepalen.

In paragraaf 2 wordt de huidige paragraaf 3 van artikel 4.2.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid overgeheveld. Momenteel is het gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen enkel van toepassing op projecten met een last bescheiden woonaanbod, want ‘ter uitvoering van artikel 4.2.1’. Door dit los te koppelen kan de gemeente eveneens kwaliteitsnormen opleggen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving bij projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen met toepassing van artikel 41, §2, van de Vlaamse

Wooncode. Dezelfde redenering gaat op voor de mogelijkheid tot differentiatie op het vlak van typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.

Verder wordt voorgesteld de paragraaf in kwestie aan te vullen met de mogelijkheid voor gemeenten om lokale toewijzingsregels vast te stellen voor de verhuur van bescheiden woningen en/of voor de vervreemding van bescheiden woningen en kavels. Die lokale toewijzingsregels kunnen de algemene toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, aanvullen of ervan afwijken. Zo kan een gemeente die rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld starters op de woningmarkt), met de lokale binding van kandidaten, met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen enzovoort, specifieke toewijzingsregels opstellen. Hierdoor kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden in een gemeente.

Artikel 59

In artikel 7.3.2/1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt verduidelijkt dat de verplichting om een beroepsprocedure te voorzien, niet enkel geldt ten aanzien van beslissingen tot weigering van schrapping uit het leegstandsregister, maar ook ten aanzien van beslissingen waarbij het verzoek tot schrapping wordt ingewilligd, maar vanaf een andere datum dan de zakelijk gerechtigde gevraagd had. Daarnaast wordt een foutieve verwijzing rechtgezet.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid

Artikel 60

Dit artikel regelt de intrekking van artikel 16 van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 29 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid. Dat artikel wordt overbodig door de toevoeging van een gelijkaardige bepaling met het ontworpen artikel 53.

Hoofdstuk 6. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 61

Dit artikel voegt een overgangsregeling in voor de zittende sociale huurders die volgens de nieuwe categorisering in een andere categorie thuishoren.

Zo zullen de huurders van de huidige categorie C worden beschouwd als huurders van de nieuwe categorie B van zodra artikel 3, 6°, van dit decreet in werking treedt. Het betreft de feitelijke partners die na 1 jaar huurder ook het recht hebben op de sociale huurwoning bij overlijden van of het verlaten van de woning door hun partner.

De huurders van de huidige categorie D worden beschouwd als huurders van de nieuwe categorie C van zodra artikel 3, 6°, van dit decreet in werking treedt.

De huurder van de huidige categorie A die geen referentiehurder of partner is van of wetelijke samenwoner is met de referentiehurder, zal vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, worden beschouwd als huurder van de nieuwe categorie C.

Artikel 62

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De artikelen die verband houden met de categorisering van de huurder van een sociale huurwoning (artikel 3, 6°; artikel 15, 1°; artikel 49, 1° en 3° tot en met 6°; en artikel 51, 1° en 3° tot en met 6°), en met de harmonisatie van het gesubsidieerd sociaal woonkrediet (artikel 3, 2° en 8°; artikel 18; artikel 19, 20 en 41) zullen pas in werking treden als de desbetreffende uitvoeringsbesluiten zijn aangepast.

Voor artikel 54, 55 en 59, die de rechtzetting betreffen van een materiële fout, wordt voorgesteld om ze in werking te laten treden op de datum waarop het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, in werking getreden is, zijnde 6 februari 2011. Op die manier heeft het uitwerking vanaf dezelfde datum als de overgangsregeling met betrekking tot bestaande gemeentelijke leegstandsreglementen (wijziging van artikel 2.2.8 DGPB).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

VOORONTWERP VAN DECREET
d.d. 20 juli 2012



**Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met
betrekking tot wonen**

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale
Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie 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 bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse
bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Art. 2. Artikel 17 van decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot
begeleiding van de begroting 1992 wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 17. Het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams Brabant heeft
rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van
het type A in de zin van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de
begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de
aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. De bepalingen van het
voormelde decreet zijn op het fonds van toepassing voor zover er in dit decreet niet
wordt van afgeweken.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 3. In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 april 2011, 23 december 2011, 9 maart 2012 en 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 2°, opgeheven bij decreet van 9 maart 2012, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“2° decreet Grond- en Pandenbeleid: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;”

2° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 9° opgeheven;

3° in paragraaf 1, eerste lid, worden punt 22° en 23° vervangen door wat volgt:

“22° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door:

- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
- c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging, voor zover er voor die woning een van de volgende subsidies werd verleend:
 - 1) een subsidie met toepassing van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971;
 - 2) een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, §1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;
- d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft;
- e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85;
- f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

23° sociale koopwoning: een woning die wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door :

- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er voor die woning een subsidie verleend werd

als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, §1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;

e) een private actor, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

4° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 25° vervangen door wat volgt:

“25° sociale kavel: een in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling gelegen afgebakend perceel, voorzien van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, dat wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door:

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er met betrekking tot dat perceel een van de volgende gevallen zich voordoet:

1) er werd een subsidie verleend werd als vermeld in punt 23°, c):

2) er wordt toepassing gemaakt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

c) een gemeente, voor zover het perceel verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;

d) een private actor, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

5° in paragraaf 1, eerste lid, punt 26°, worden de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven;

6° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 34° vervangen door wat volgt:

“34° huurder van een sociale huurwoning:

a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;

b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);

c) alle andere personen, dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen;”;

7° aan paragraaf 1, eerste lid, worden een punt 38° en 39° toegevoegd, die luiden als volgt:

“38° OCMW-vereniging: een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

39° venale waarde: de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding.”;

8° paragraaf 3 wordt opgeheven;

9° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§5. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

1° nutsbedrijven: de instanties die in het kader van de openbare nutsvoorziening instaan voor de levering van water;

2° distributienetbeheerders: de natuurlijke personen of rechtspersonen, vermeld in artikel 2, 8°, van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, en artikel 1, 31°, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen.

De toezichthouder, vermeld in artikel 29bis, of de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2, kan in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders.

De nutsbedrijven of de distributienetbeheerders moeten de verbruiksgegevens binnen een termijn van 14 dagen na ontvangst van de aanvraag aan de toezichthouder of de wooninspecteur bezorgen.

De wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, is van toepassing op de bepalingen van deze paragraaf.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop de toezichthouder of de wooninspecteur de verbruiksgegevens kan opvragen en de manier waarop de gegevens moeten worden bezorgd.”.

Art. 4. In artikel 22 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009 en 9 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden “sociale koop- en huurwoningen” vervangen door de woorden “sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels”, worden de woorden “door de gemeenten vastgestelde” opgeheven en wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

3° in paragraaf 2, vierde lid, 1°, wordt het bedrag “420.065.000” vervangen door het bedrag “428.000.000”;

4° in paragraaf 2, vierde lid, 2°, wordt het bedrag “171.323.000” vervangen door het bedrag “174.000.000”;

5° in paragraaf 2, vierde lid, wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°bis voor een programma voor de bouw van sociale koopwoningen waarvoor een bijzondere sociale lening als vermeld in artikel 79 zal worden toegestaan, overeenstemmend met een bedrag dat minimaal gelijk is aan het investeringsvolume, vermeld in punt 2°;”;

6° in paragraaf 2, vierde lid, 3°, worden de woorden “verrichtingen inzake het sociale grond- en pandenbeleid” vervangen door het woord “verwervingen”;

7° in paragraaf 2, vijfde lid, wordt het jaartal “1998” vervangen door het jaartal “2012”.

Art. 5. In artikel 22bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“In de periode 2009-2023 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 65.610 eenheden. De uitbreiding betreft:

1° 43.440 sociale huurwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2023;

2° 21.170 sociale koopwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2020;

3° 1000 sociale kavels, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2020.”;

2° in paragraaf 1, derde lid, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

3° er wordt een paragraaf 1bis ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1bis. In de periode 2012-2023 breidt de Vlaamse overheid het bescheiden woonaanbod uit met 6000 eenheden.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt op initiatief van:

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 41, §2;

2° de private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.”;

4° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”.

Art. 6. In artikel 24 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 9 maart 2012, wordt paragraaf 1 vervangen door wat volgt:

“§1. De Vlaamse Regering regelt de uitbouw en het beheer van een gecentraliseerde databank, het Datawarehouse Wonen, met informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen. Die databank heeft de volgende doelstellingen:

- 1° het ondersteunen van de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid;
- 2° het aanleveren van data voor beleidsmatig wetenschappelijk onderzoek rond wonen;
- 3° het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen.

Om de doelstellingen, vermeld in het eerste lid, te bereiken, worden in het Datawarehouse Wonen de gegevens verzameld over het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 3 en 4.

De entiteit die door de Vlaamse Regering wordt belast met de ondersteuning van het lokale woonbeleid en de sociale woonorganisaties verstrekken daarvoor de voor het Vlaamse woonbeleid noodzakelijke gegevens waarover ze beschikken, op voorwaarde van machtiging van de mededeling van persoonsgegevens op basis van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer. De voormelde entiteit is verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens.

De geanonimiseerde individuele gegevens kunnen onder contractuele voorwaarden ook doorgegeven worden aan wetenschappelijke instellingen met het oog op beleidsrelevant onderzoek waarvan de output eigendom blijft van de Vlaamse Gemeenschap. Met het oog op statistische verwerkingen die de tijdsevolutie van het wonen in Vlaanderen weergeven, worden de gegevens gedurende een periode van vijftig jaar bewaard.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens. Ze bepaalt tevens de algemene organisatorische en technische maatregelen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, wordt een artikel 27bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 27bis. Sociale woonorganisaties kunnen een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert aanstellen voor de opmaak van schattingsverslagen in het kader van onroerende transacties krachtens dit decreet.”.

Art. 8. In artikel 29bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en vervangen bij decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

“3° de volgende verrichtingen van het OCMW, een OCMW-vereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband:

- a) de verrichtingen krachtens titel VI en VII;
- b) de verhuring van andere woningen dan sociale woningen krachtens titel VII, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- c) de verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels met toepassing van artikel 34, §3, eerste lid, 2°, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

2° in paragraaf 7, tweede lid, wordt de zinsnede “vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-vereniging”;

3° er wordt een paragraaf 8 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§8. Bij wanbetaling van de administratieve geldboete vaardigt de toezichthouder een dwangbevel uit dat wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO. Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot.”.

Art. 9. In artikel 32 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 april 2007 en 8 juli 2011, wordt paragraaf 2 opgeheven.

Art. 10. In artikel 33, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 december 2011 en 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “verenigingen als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”;

2° in het vierde lid, 9°, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”.

Art. 11. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004, 24 maart 2006, 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden de woorden “het sociale grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “de verwerving van onroerende goederen”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden “de sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de zinsnede “de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid,”;

3° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 33, § 1, derde lid, 6°” vervangen door de zinsnede “artikel 33, §1, vierde lid, 6°”;

4° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, b) en d), wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

5° in paragraaf 3 wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;”.

Art. 12. In artikel 38 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “hoofdstuk II van titel VII” vervangen door de zinsnede “hoofdstuk II van titel VI”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 33, §1, derde lid, 6°” vervangen door de zinsnede “artikel 33, §1, vierde lid, 6°”.

Art. 13. Aan artikel 40, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, wordt de volgende zin toegevoegd:

“In afwijking van artikel 413 en 559 van het Wetboek van Vennootschappen kan de staat van activa en passiva bij een statutenwijziging die betrekking heeft op het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij, tot zes maanden voordien zijn vastgesteld.”.

Art. 14. In artikel 41, §2, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” wordt vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse regering kan de nadere regels bepalen inzake de inkomensgrenzen waaronder het bescheiden woonaanbod kan worden verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftige die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.”.

Art. 15. In artikel 43 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden tussen de woorden “de huurder” en de woorden “heeft het recht” de zinsnede “, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b),” ingevoegd;

2° in paragraaf 5 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De prijs voor de woning waarop het recht van aankoop wordt uitgeoefend, is gelijk aan de venale waarde die geraamd wordt met toepassing van artikel 27bis. De schattingen blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.”.

Art. 16. In artikel 44, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “hun investeringsverrichtingen” worden vervangen door de zinsnede “de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten als vermeld in artikel 41,”;

2° er wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

“Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.”.

Art. 17. In titel V van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, worden in het opschrift van hoofdstuk III de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven.

Art. 18. In artikel 50 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt de zin “Het moet in zijn activiteiten voorrang geven aan de woonbehoeften van woonbehoeftige grote gezinnen.” opgeheven;

3° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, worden de woorden “grote gezinnen” telkens vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”.

Art. 19. In artikel 52 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 27 juni 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede “artikel 79, § 3” vervangen door de zinsnede “artikel 79, §2”;

2° in het tweede lid worden de woorden “grote gezinnen” telkens vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”;

3° in het derde lid worden de woorden “grote gezinnen” vervangen door de woorden “gezinnen en alleenstaanden”;

4° het vierde lid wordt opgeheven.

Art. 20. In artikel 54, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “grote gezinnen” vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”.

Art. 21. In artikel 56, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, worden de woorden “salariskosten en de werking kunnen worden” vervangen door de woorden “werking wordt”.

Art. 22. Artikel 58 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 58. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 56, en van de ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap mag nooit meer bedragen dan 100% van de totale kosten.”.

Art. 23. In artikel 59, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zinsnede “een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit” vervangen door de zinsnede “een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, §1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof”.

Art. 24. In artikel 60 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 27 maart 2009 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden punt 1° tot en met 4° vervangen door wat volgt:

“1° de verwerving van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen;
2° de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur;
3° de bouw van sociale koopwoningen en de renovatie van gebouwen of woningen om er sociale koopwoningen van te maken;
4° de verhuring van sociale huurwoningen.”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

3° in paragraaf 2, 4°, worden de woorden “verenigingen van gemeenten” vervangen door de woorden “intergemeentelijke samenwerkingsverbanden”;

4° in paragraaf 2, 5°, worden tussen de woorden “openbare centra voor maatschappelijk welzijn” en de zinsnede“, behalve voor” de woorden “en de OCMW-verenigingen” ingevoegd.

Art. 25. In artikel 61, vierde lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zinsnede “de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF” vervangen door de zinsnede “de initiatiefnemers, vermeld in artikel 60, §2,”.

Art. 26. In titel VI, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000, 24 maart 2006, 29 juni 2007, 27 maart 2009 en 29 april 2011, wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 2. Subsidie voor de verwerving van onroerende goederen”.

Art. 27. In artikel 63 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “dat gelegen is in een woonvernieuwings- of een woningbouwgebied” opgeheven;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Wat het bedrag van de subsidie betreft, maakt de Vlaamse Regering een onderscheid naargelang het te verwerven onroerend goed gelegen is binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.”.

Art. 28. In artikel 64 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 juni 2007 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden de woorden “die gelegen zijn in een woonvernieuwingsgebied” opgeheven en wordt het woord “gebouwen” vervangen door het woord “constructies”;

2° paragraaf 1, tweede lid wordt opgeheven;

3° paragraaf 2 wordt opgeheven;

4° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

1° Algemene Overeenkomst: de Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, en Serviceflats Invest nv, gesloten op 18 oktober 1995 en gewijzigd door een addendum van 3 december 1996 en 22 juli 2008;

2° serviceflats: individuele wooneenheden in een serviceflatgebouw als vermeld in artikel 2, 5°, van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor bejaarden;

3° Serviceflats Invest nv: de bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 1995 erkende vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal.

Zolang Serviceflats Invest nv de in de Algemene Overeenkomst opgenomen doelstelling om 2000 serviceflats te realiseren niet heeft bereikt, kan in afwijking van artikel 60 de subsidie voor verrichtingen als vermeld in paragraaf 1, 1°, 2° en 3°, ook

worden verleend aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk.”.

Art. 29. In artikel 68 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “als de VMSW of het Vlaamse Gewest opdrachtgever is van de werkzaamheden” opgeheven.

Art. 30. In titel VI, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000, 24 maart 2006, 29 juni 2007, 27 maart 2009, 29 april 2011, wordt het opschrift van afdeling 4 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 4. Subsidie voor bouw van en renovatie tot sociale koopwoningen”.

Art. 31. In artikel 69 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “sociale woningen te bouwen in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied” worden vervangen door de woorden “sociale koopwoningen te bouwen”;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Wat het bedrag van de subsidie betreft, maakt de Vlaamse Regering een onderscheid naargelang de sociale koopwoningen binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied worden gerealiseerd.”.

Art. 32. In artikel 70 van hetzelfde decreet wordt het woord “ongeschikte” telkens opgeheven en worden de woorden “sociale woningen” vervangen door de woorden “sociale koopwoningen”.

Art. 33. Artikel 71 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 34. In artikel 72 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 1° opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 35. In artikel 73 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 36. In artikel 74, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zin “Artikel 73 is mede van toepassing op deze subsidie.” opgeheven.

Art. 37. In artikel 75 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “artikelen 64, §§ 1 en 2, 69 en 70” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §1” en wordt de zinsnede “of 64, §§ 3, 4 of 5” vervangen door de zinsnede “of artikel 64, §4 of §5”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “Behoudens toepassing van artikel 64, § 3, worden de woningen die de begunstigde van de subsidie bouwt of renoveert,” vervangen door de woorden “De woningen worden”;

3° in paragraaf 3 wordt de zinsnede “artikel 64, §§ 3 en 4” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §4”.

Art. 38. In artikel 76 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “artikel 64, §§ 3 en 4” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §4”.

Art. 39. In artikel 77bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Het Garantiefonds voor Huisvesting heeft rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van het type A in de zin van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. De bepalingen van dat decreet zijn op het fonds van toepassing voor zover daar in dit decreet niet van afgeweken wordt.”.

Art. 40. In artikel 78, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006, 22 december 2006 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zinsnede “een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit” vervangen door de zinsnede “een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, §1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof”;

2° in het derde lid worden de zinsnede “de ontvangsten die voortvloeien uit terugwinning,” opgeheven;

3° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De sommen die in het kader van de uitvoering van de waarborg, vermeld in het vierde lid, aan de kredietmaatschappijen en -instellingen werden betaald, worden niet teruggevorderd bij de leners.”;

Art. 41. In artikel 79 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede “de minimum- en maximumnormen voor de woningen,” opgeheven;

2° in paragraaf 2 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De VMSW en het VWF zijn ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen als vermeld in paragraaf 1 toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van een of meer van de volgende verrichtingen:

- 1° de aankoop van een in het Vlaams Gewest gelegen sociale kavel of een bouwgrond die daarmee wordt gelijkgesteld volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 2° de bouw, de aankoop of het behoud van een in het Vlaams Gewest gelegen woning;
- 3° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een in het Vlaams Gewest gelegen woning;
- 4° de terugbetaling van vroeger aangegane schulden voor de renovatie, de aankoop of de bouw van een in het Vlaams Gewest gelegen woning, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.”;

3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven;

4° in paragraaf 2, derde lid, worden de woorden “VMSW kan” vervangen door de woorden “VMSW en het VWF kunnen”;

5° paragraaf 3 en paragraaf 4 worden opgeheven.

Art. 42. In artikel 84, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De oorspronkelijke verkoopprijs, de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden geïndexeerd op de wijze die de Vlaamse Regering vaststelt. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheekleningen waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.”.

Art. 43. In artikel 85, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 24 maart 2006, 29 februari 2008, 27 maart 2009 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

2° in het derde lid wordt de zin “Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt.” vervangen door de zin “Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid optreedt in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar.”;

3° aan het vierde lid, 3°, worden de woorden “die niet in zijn geheel wordt verkocht” toegevoegd.

Art. 44. In artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”.

Art. 45. In artikel 91, §2, 4°, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt de zinsnede “verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”.

Art. 46. In artikel 93 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1, tweede lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° hij is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij is ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.”;

2° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede “verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”.

Art. 47. In artikel 95 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, de persoon, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c) en d),” opgeheven;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of is ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.”;

3° in paragraaf 1 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met

uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is.”;

4° in paragraaf 1, worden in het bestaande derde lid, 1°, dat het vierde lid, 1°, wordt, de woorden “en huurprijs” vervangen door de zinsnede “, huurprijs en vaste huurlasten”;

5° in paragraaf 1, worden in het bestaande vierde lid, dat het vijfde lid wordt, de woorden “derde lid” vervangen door de woorden “vierde lid” en worden tussen de woorden “bewoners van een sociale huurwoning die willen” en het woord “verhuizen” de woorden “of moeten” ingevoegd;

6° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “derde lid” vervangen door de woorden “vierde lid”.

Art. 48. Aan artikel 97 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006, worden een vijfde en een zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een omstandige plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de aanvang wordt bij de huurovereenkomst gevoegd. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de verhuurder en de huurder. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, vermeld in het vijfde lid, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.”.

Art. 49. In artikel 98 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006 en 21 november 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “a), b) en c)” telkens vervangen door de zinsnede “a) en b)”;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden “of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd” toegevoegd;

3° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid, nog een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de

woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.”;

4° in paragraaf 1 wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de termijnen, vermeld in het tweede lid, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, de opzegging of de vaststelling dat de huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats wordt betrokken, en de ontbinding van de huurovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.”;

5° in paragraaf 1 wordt in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “34°, d)” vervangen door de zinsnede “34°, c)”;

6° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede “a), b) en c)” vervangen door de zinsnede “a) en b)”;

7° aan paragraaf 2 wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), een opzeggingstermijn van een maand als hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of in een voorziening met residentiële opvang als vermeld in artikel 1, 11°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 betreffende de algemene erkenningsvoorwaarden en kwaliteitszorg van voorzieningen voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap.”;

8° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 92, §3, 1° en 2°” vervangen door de zinsnede “artikel 92, §3, eerste lid, 1°, 2° en 9°”.

Art. 50. In artikel 102bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen.”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De ambtenaren die met toepassing van artikel 20, §2, door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1° en 2°. De ambtenaren, vermeld in artikel 20, §2, en 29bis, kunnen aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. De betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, moet binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen voor de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.”;

3° in paragraaf 4, derde lid, worden de woorden “beslissen de aangewezen ambtenaren” vervangen door de woorden “beslist de toezichthouder”;

4° in paragraaf 4, vierde lid, worden de woorden “bevoegde ambtenaar” vervangen door het woord “toezichthouder”;

5° in paragraaf 5, eerste lid, worden de woorden “aangewezen ambtenaren” vervangen door het woord “toezichthouder”;

6° in paragraaf 5, tweede lid, worden de woorden “aangewezen ambtenaren kunnen hun” vervangen door de woorden “toezichthouder kan zijn”;

7° paragraaf 6 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Tegen de beslissing van de toezichthouder kan de betrokkene binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. De termijn vangt aan vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, eerste en derde lid, en paragraaf 5, tweede lid. Dat beroep werkt schorsend.”;

8° in paragraaf 7, tweede lid, worden de woorden “aangewezen ambtenaren kunnen” vervangen door de woorden “toezichthouder kan” en wordt het woord “hen” vervangen door het woord “hem”.

Art. 51. In artikel 104 van hetzelfde decreet wordt punt 2° opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijziging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 52. Aan artikel 2.2.8 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Artikel 2.2.7, §2 en §3, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing op beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in artikel 2.2.7, §3, eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, is het beroep ingewilligd met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.”.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid

Art. 53. Artikel 16 van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid wordt ingetrokken.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 54. De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, de huurovereenkomst bij de aanvang mee heeft ondertekend en die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning niet had opgegeven als referentiehurder of niet beschouwd wordt als referentiehurder, en die niet wettelijk samenwoont en niet gehuwd is met of feitelijke partner is van die referentiehurder, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

Art. 55. Artikel 3, 2°, 6° en 8°, artikel 15, 1°, artikel 18, artikel 19, 20, 41, artikel 47, 1° en 3° tot en met 6°, en artikel 49, 1° en 3° tot en met 6°, treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 2, 9 en 39 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2012 en artikel 52 heeft uitwerking met ingang van 6 februari 2012.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

ADVIES VAN DE VLAAMSE TOEZICHTCOMMISSIE



**Vlaamse Toezichtcommissie voor het
elektronische bestuurlijke
gegevensverkeer**

**Advies VTC nr. 04/2012 van
5 september 2012**

Betreft: Advies inzake het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna: "de VTC");

1. Gelet op het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (hierna: "het e-govdecreet"), inzonderheid artikel 9 en 11;
2. Gelet op de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens (hierna: "WVP");
3. Gelet op het verzoek om advies van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, ontvangen op 27 juli 2012;
4. Brengt op 5 september 2012 het volgend advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

5. Het betreft de vraag die de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie per brief van 20 juli 2012 heeft gesteld aan de VTC om een advies te geven over het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Het advies wordt gevraagd binnen een termijn van zestig dagen.

6. De adviesvraag is er gekomen na verschillende overlegvergaderingen tussen het agentschap Wonen Vlaanderen en de VTC.

De aanleiding voor het overleg waren verschillende thema's waaronder de ontwikkeling van een 'Huisvestingsdatabank', waarin individuele gegevens rond wonen en huisvesting gecentraliseerd en gekoppeld worden en een daarbij aansluitende wijziging van artikel 24 van de Vlaamse Wooncode.

De adviesvraag van de minister betreft echter het hele voorontwerp van decreet.

7. Het voorontwerp van decreet betreft uiteenlopende regelingen en wil volgende decreten wijzigen:

- het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

8. De VTC heeft het hele voorontwerp van decreet doorgenomen en haar onderzoek zal zich toespitsen op de volgende bepalingen van het ontwerp die de Vlaamse Wooncode bedoelen te wijzigen:

A. Artikel 3, 9°: het opvragen van verbruiksgegevens van water, gas en elektriciteit bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders

B. Artikel 6: het "Datawarehouse Wonen"

C. Artikel 47, 2°: het gebruik van gegevens uit het Rijksregister

D. Artikel 50: het opvragen van gegevens en inlichtingen aan de betrokkenen door de ambtenaren die domiciliefraude onderzoeken.

9. De VTC maakt een voorbehoud voor de artikelen in de genoemde bestaande wetgeving die haar nu niet voor advies werden voorgelegd.

II. TOEPASSELIJKE WETGEVING

10.

- E-govdecreet:
 - artikel 8: verplichting voorafgaande machtiging door VTC;
 - artikel 11: advies VTC in het kader van het e-govdecreet;
- WVP:
 - artikel 4: basisprincipes van de verwerking
 - artikel 5: toelaatbaarheid van de verwerking

III. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

11. De VTC vindt het positief dat in het voorontwerp van decreet rekening gehouden wordt met de bescherming van persoonsgegevens. Ze heeft wel enkele opmerkingen bij de uitwerking ervan. Het betreft de volgende bepalingen van het voorontwerp van decreet:

**A. Artikel 3, 9°: het opvragen van verbruiksgegevens van water, gas en elektriciteit bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders
(toevoeging van een §5 aan artikel 2 (definities) van de Vlaamse Wooncode)**

"9° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§5. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

1° nutsbedrijven: de instanties die in het kader van de openbare nutsvoorziening instaan voor de levering van water;

2° distributienetbeheerders: de natuurlijke personen of rechtspersonen, vermeld in artikel 2, 8°, van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, en artikel 1, 31°, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen.

De toezichthouder, vermeld in artikel 29bis, of de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2, kan in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders.

De nutsbedrijven of de distributienetbeheerders moeten de verbruiksgegevens binnen een termijn van 14 dagen na ontvangst van de aanvraag aan de toezichthouder of de wooninspecteur bezorgen.

De wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, is van toepassing op de bepalingen van deze paragraaf.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop de toezichthouder of de wooninspecteur de verbruiksgegevens kan opvragen en de manier waarop de gegevens moeten worden bezorgd."

12. Met deze bepaling wordt een verplichting gecreëerd voor het meedelen van de gegevens van de nutsbedrijven en de distributienetbeheerders aan het agentschap Inspectie RWO. De toezichthouders behoren tot de afdeling Toezicht, de wooninspecteurs tot de afdeling Inspectie.

Persoonsgegevens

13. Er wordt in het tekstvoorstel terecht rekening mee gehouden dat verbruiksgegevens persoonsgegevens kunnen zijn. Ze kunnen immers informatie inhouden over een identificeerbare natuurlijke persoon. Het kan bijvoorbeeld de volgende informatie betreffen: een gebruikersprofiel, een betaalprofiel (budgetmeters), de band met het onroerend goed en de locatie ervan (aansluitingsnummer), aan- en afwezigheid in het onroerend goed, mogelijke activiteiten en aantal medebewoners.

14. Er wordt omschreven welke gegevens door welke instanties¹ aan welke bestemmingen moeten worden doorgegeven. Hiermee wordt dus een wettelijke basis gecreëerd voor het doorgeven van de verbruiksgegevens.²

15. De gegevensstroom moet echter ook gemachtigd worden door de VTC in het geval dat de informatie elektronisch wordt doorgegeven en de nutsbedrijven en de distributienetbeheerders instanties zijn als bedoeld in

¹ Hierbij kan verwezen worden naar de "Clearing houses", zoals het op 9 mei 2011 opgerichte ATRIAS, die mogelijk de gegevensuitwisseling op zich zullen nemen.

² De VTC heeft al een machtiging inzake verbruiksgegevens geweigerd wegens het ontbreken van een wettelijke grond http://vtc.corve.be/docs/beraadslagingen/beraadslaging_2012_08.pdf.

het e-govdecreet³(of eventueel door een van de sectorale comités van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer als dat niet het geval is).

16. De bepaling moet dus aangevuld worden met volgend voorbehoud: "onverminderd de toepassing van de machtigingsprocedure bepaald in de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer".

Finaliteit

17. Een van de principes van de privacywet is het finaliteitsbeginsel en een van de aspecten hiervan is dat er een wettelijke grond moet zijn voor het doel waarvoor diegene die de gegevens doorgeeft ze gebruikt. Dezelfde eis wordt gesteld aan de ontvanger van de persoonsgegevens. De voorliggende decretale tekst komt al voor een deel tegemoet aan deze eis.

18. Het doel van de verdere verwerking na het doorgeven van de gegevens wordt aangegeven: "*in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning*".

De uitleg die het Agentschap hierover intussen gegeven heeft is de volgende:

"Deze onderzoeken gebeuren enerzijds in het kader van domiciliefraude in de sociale huisvesting en anderzijds in het kader van de wooninspectie.

Wat betreft het onderzoek naar domiciliefraude dient verwezen te worden naar artikel 92, §3, 2° Vlaamse Wooncode. Overeenkomstig dit artikel is de sociale huurder verplicht om de huurwoning als hoofdverblijfplaats te betrekken en er gedomicilieerd te zijn. Er zijn echter personen die niet gedomicilieerd zijn in een sociale woning maar er in feite wel samenwonen met een sociale huurder. Dit heeft tot gevolg dat deze personen niet kunnen worden meegerekend bij het bepalen van de huurprijs. Hierdoor wordt een te lage huurprijs betaald door de sociale huurder en de persoon die met hem/haar samenwoont.

De Wooninspectie doet onderzoeken naar verkrotte woningen."

³ Het begrip 'instantie' wordt gedefinieerd in artikel 2, 10°, van het decreet als: "een instantie, vermeld in artikel 4, §1, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur".

" Art. 4. § 1. Dit decreet is van toepassing op de volgende instanties :

1° het Vlaams Parlement en de eraan verbonden instellingen;

2° de diensten, instellingen en rechtspersonen die afhangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest;

3° de gemeenten en de districten;

4° de provincies;

5° de andere gemeentelijke en provinciale instellingen, met inbegrip van de verenigingen zonder winstoogmerk waarin één of meer gemeenten of de provincies minstens de helft van de stemmen in één van de beheersorganen heeft of de helft van de financiering voor haar rekening neemt;

6° de verenigingen van provincies en gemeenten, bedoeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen zoals geregeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

7° de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, hierna O.C.M.W.'s te noemen, en de verenigingen, bedoeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende O.C.M.W.'s;

8° de polders, bedoeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringeng, bedoeld in de wet van 5 juli 1956 betreffende de wateringeng;

9° de kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten;

10° alle andere instanties binnen het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap."

In dit geval zal punt 6° van artikel 4 waarschijnlijk van toepassing zijn.

19. Er zou evenwel in het decreet zelf moeten verduidelijkt worden in welk kader deze onderzoeken gebeuren, namelijk onderzoek naar domiciliefraude in de sociale huisvesting, naar verkrotte woningen en naar huisjesmelkerij⁴. Zoniet, dan is er geen zekerheid over de verenigbaarheid met het oorspronkelijke doel en de proportionaliteit.

20. De conformiteit met de andere vereisten van de WVP, waaronder de principes inzake proportionaliteit, transparantie en veiligheid, zal verder onderzocht worden naar aanleiding van een machtingsaanvraag.

21. Niettemin kunnen naar aanleiding van deze adviesvraag reeds volgende aanwijzingen worden gegeven:

Proportionaliteit: er zal precies moeten worden aangegeven welke gegevens met welke identificerende gegevens doorgegeven worden.

Transparantie: artikel 9 WVP voorziet in een verplichting tot informatie aan de betrokken personen van wie persoonsgegevens worden gebruikt.

Indien de verantwoordelijke voor de verwerking de gegevens niet rechtstreeks bij de betrokkene heeft verkregen, kan evenwel op deze informatieverplichting een uitzondering worden gemaakt indien de registratie of de verstrekking van de persoonsgegevens verricht wordt met het oog op de toepassing van een bepaling voorgeschreven door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie. Op grond van artikel 9, §2, 2e lid, b), WVP is in een dergelijke situatie een vrijstelling van informatieplicht van kracht.

Deze vrijstelling neemt echter niet weg dat de VTC er zich kan van vergewissen dat er passende waarborgen worden voorzien voor de bescherming van de rechten van de betrokkenen.

Veiligheid: de betrokken instanties zullen een veiligheidsconsulent moeten aanstellen en een veiligheidsplan opstellen conform de artikelen 16 en 17 van de WVP en de referentiemaatregelen van de CBPL.

De Vlaamse instanties zullen aan de VTC advies moeten vragen voorafgaand aan de aanstelling van de veiligheidsconsulent conform artikel 9 van het e-govdecreet.

B. Artikel 6: het "Datawarehouse Wonen" **(vervanging van §1 van artikel 24 van de Vlaamse Wooncode)**

"Art. 6. In artikel 24 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 9 maart 2012, wordt paragraaf 1 vervangen door wat volgt:

"§1. De Vlaamse Regering regelt de uitbouw en het beheer van een gecentraliseerde databank, het Datawarehouse Wonen, met informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen. Die databank heeft de volgende doelstellingen:

1° het ondersteunen van de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid;

2° het aanleveren van data voor beleidsmatig wetenschappelijk onderzoek rond wonen;

⁴ Dit laatste werd vermeld in het vooroverleg met de VTC.

3° het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen.

Om de doelstellingen, vermeld in het eerste lid, te bereiken, worden in het Datawarehouse Wonen de gegevens verzameld over het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 3 en 4.

De entiteit die door de Vlaamse Regering wordt belast met de ondersteuning van het lokale woonbeleid en de sociale woonorganisaties verstrekken daarvoor de voor het Vlaamse woonbeleid noodzakelijke gegevens waarover ze beschikken, op voorwaarde van machtiging van de mededeling van persoonsgegevens op basis van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer. De voormelde entiteit is verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens.

De geanonimiseerde individuele gegevens kunnen onder contractuele voorwaarden ook doorgegeven worden aan wetenschappelijke instellingen met het oog op beleidsrelevant onderzoek waarvan de output eigendom blijft van de Vlaamse Gemeenschap. Met het oog op statistische verwerkingen die de tijdsevolutie van het wonen in Vlaanderen weergeven, worden de gegevens gedurende een periode van vijftig jaar bewaard.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens. Ze bepaalt tevens de algemene organisatorische en technische maatregelen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.”.

22. Het decreetartikel dat wordt vervangen betrof al de bedoelde databank, maar deze was eerder gekend als de geplande "Huisvestingsdatabank".

23. De geldende paragraaf 1 van artikel 24 (onder het Hoofdstuk IV Wetenschappelijk Onderzoek) is als volgt geformuleerd:

"§ 1. De Vlaamse regering regelt het beheer van een databank met informatie over wonen en woonbeleid en de verzameling, verwerking en verspreiding van de gegevens die noodzakelijk of wenselijk zijn voor het Vlaamse woonbeleid.

De sociale woonorganisaties en de gemeenten verstrekken aan de entiteit, vermeld in artikel 22, § 2, eerste lid, alle noodzakelijke of gewenste gegevens om een overzicht te verkrijgen over de woonsituatie in een gemeente. De entiteit, vermeld in artikel 22, § 2, eerste lid, verstrekt jaarlijks de gegevens voor verwerking, actualisatie of aanvulling aan de sociale woonorganisaties en de gemeenten, volgens de regels die de Vlaamse regering bepaalt."

24. De wijziging is ingegeven door twee motieven.

25. Ten eerste is er een verschuiving gebeurd van een huisvestingsbeleid naar het ruimere woonbeleid. Dit houdt in dat de woonactoren de nodige ondersteuning en begeleiding moeten krijgen en de effecten en gevolgen

van het beleid opgevolgd en geëvalueerd moeten kunnen worden. Hiervoor is er nood aan objectief en eenduidig cijfermateriaal over wonen en woonbeleid in Vlaanderen.

26. In concreto betreft het de gegevens van de sociale woonorganisaties. Dit zijn volgens artikel 2, 26° van de Sociale Wooncode "de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond;"

27. Keuze voor een datawarehouse met gegevensintegratie

De aanbeveling uit eigen beweging nr. 03/2009 van 1 juli 2009 van de CBPL in verband met integratoren in de overheidssector⁵ (punt 11) stelt dat: "(...) gegevensintegratie slechts geoorloofd is voor zover de verantwoordelijke voor de verwerking beschikt over hetzij een wettelijke basis, hetzij een gerechtvaardigd belang dat redelijkerwijze niet met een gelijkwaardige efficiëntie en effectiviteit kan behartigd worden via dienstenintegratie.(...)"

28. Dit decreet zorgt voor de vereiste wettelijke basis (zie ook verder). Daarnaast is er ook een verantwoording waarom dienstenintegratie niet voldoende is: de verantwoordelijke voor de verwerking heeft eerst nagegaan of de ontwikkeling van een soort van 'kruispuntbank', waarbij de gegevens enkel tijdelijk worden gekoppeld bij een bevraging (en dus niet gekoppeld worden opgeslagen), het gewenste resultaat zou opleveren. Dit bleek echter niet het geval te zijn omdat de databanken waaruit de gegevens gehaald worden die men wil koppelen operationele systemen zijn waarbij de historiek niet (voldoende) wordt bijgehouden. Als men bijvoorbeeld een beleidsmaatregel zouden willen evalueren, zou het niet mogelijk zijn om de gegevens op te vragen van alle jaren waarin deze maatregel toegepast werd.

29. Partij die codeert

Het betreffen allemaal actoren binnen hetzelfde beleidsdomein, Wonen. Doordat gegevens van die verschillende actoren gekoppeld kunnen worden aan eenzelfde natuurlijke persoon, stelt zich de vraag of de tussenkomst van een *Trusted Third Party* (TTP) vereist is. De voorgelegde gegevensstromen vallen niet onder van hoofdstuk II van het KB van 13 februari 2001 waardoor de tussenkomst van een intermediaire organisatie niet verplicht is (voor de codering). De bijzondere eisen van dit hoofdstuk II slaan immers slechts op situaties waarin men een latere verwerking voor historische, statistische of wetenschappelijke doeleinden wenst uit te voeren die op zich onverenigbaar is met het doeleinde waarvoor de gegevens oorspronkelijk werden verwerkt. Gezien de vooropgestelde doelstellingen (zie randnummer 36) is de verdere verwerking wel verenigbaar. Volgens de aanbeveling nr. 02/2010 van 31 maart 2010 van de CBPL (randnr. 27)⁶ is in deze context de tussenkomst van een TTP niet vereist, maar wel aangewezen. De verantwoordelijke voor het Datawarehouse Wonen, het Agentschap Wonen Vlaanderen, heeft de VTC laten weten dat men zonder TTP wil werken.

30. In de voorbereidende contacten met de VTC heeft het agentschap Wonen Vlaanderen aangegeven waarom en hoe de gegevens uit de verschillende bronnen zullen gekoppeld worden: "Om een correcte koppeling van gegevens uit verschillende datasystemen mogelijk te maken, moeten de gegevens in eerste instantie aangeleverd worden op individueel of atomair niveau met een unieke sleutel inzake personen (rijksregisternummer) en

⁵http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/beraadslaging_RR_55_2011_0.pdf

⁶http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling_02_2010_0.pdf

locaties (adres, perceelsidentificatie, georeferentie). Na de koppeling zijn de unieke sleutels niet meer nodig en kunnen de gegevens geanonimiseerd worden voor verdere toepassingen. De verwerking en eventuele verspreiding van de gegevens gebeurt vanzelfsprekend enkel op een geaggregeerd niveau.”

31. Bij deze anonimisering worden rijksregisternummer en adres onomkeerbaar versleuteld (met de zgn. unieke of universele sleutel). Rijksregisternummer en adres worden onmiddellijk gecodeerd wanneer de bestanden binnenkomen, en dus vooraleer er gekoppeld wordt. Koppelingen gebeuren naargelang de (beleids)vraag op basis van gecodeerd rijksregisternummer of gecodeerd adres. Gekoppelde bestanden bestaan altijd maar tijdelijk (voor het behandelen van de vraag).

32. Voor de terugkoppeling met de bron van de gegevens wordt er enkel gecodeerd en niet geanonimiseerd. Met deze sleutel (zgn. bronsleutel) kan niet gekoppeld worden met andere bronnen. De terugkoppeling wil men doen om volgende redenen (zie verslag overleg 21 februari 2012 in bijlage):

- het matchen van de data: om updates te kunnen verwerken (de unieke sleutel is daarvoor niet altijd beschikbaar zodat men de bronsleutel nodig heeft)⁷
- kwaliteitscontrole en feedback naar de bron: bij vaststelling van 'vreemde, afwijkende' sets van gegevens

33. Conform met de aanbeveling 02/2010 gebeurt de codering door een voor dit geval voldoende afgescheiden entiteit. Dat is in casu een andere dienst van het Agentschap Wonen Vlaanderen dan deze die voor rapportering instaat: de IT'ers van de stafdienst (op dit moment één persoon) zullen verantwoordelijk zijn voor de codering. Dit past in hun algemeen ondersteunende rol van de verschillende beleidsmatige afdelingen, zij werken zelf niet inhoudelijk. Het zal één van die beleidsmatige afdelingen (twee personen van Woonbeleid) zijn die de rapporten maakt. De codering gebeurt geautomatiseerd, zodat dus zelfs de stafdienst de gegevens (bv. rijksregisternummers) niet zomaar altijd kan bekijken.

34. In samenspraak met de veiligheidsconsulent wordt er volgens het Agentschap gezorgd voor een zo sterk mogelijke technische afscherming van de persoonsgegevens in combinatie met een organisatorische risicocontrole.

35. Dit lijkt aanvaardbaar omdat het gaat om beleidsinformatie waarbij niet over de individuele burger zal gerapporteerd worden, omdat het informatie binnen eenzelfde beleidsdomein betreft, omdat er een functiescheiding is en omdat de nodige veiligheidsmaatregelen zullen worden genomen. De VTC behoudt zich wel het recht voor dit nader te onderzoeken naar aanleiding van machtigingsaanvragen of klachten.

36. De VTC beveelt aan dat voor codering die een sluitende bescherming vereist - en daardoor ook een aanzienlijke kost betekent voor de verantwoordelijke van de verwerking-, de verschillende coderingsinstellingen dezelfde basisinfrastructuur zouden gebruiken (bv. voor het opslaan in een kluis van belangrijke beveiligingsparameters). Dit zal niet alleen zorgen voor een kostenbesparing, maar ook meer zekerheid bieden aan de instanties die de bescherming van de persoonsgegevens moeten beoordelen omdat men dan weet dat het systeem de vereiste waarborgen biedt inzake beveiliging.

⁷ Voor deze toepassing zou ook de bronsleutel versleuteld kunnen worden met de onomkeerbare sleutel volgens Wonen Vlaanderen

37. Wettelijke basis gegevensverwerking

Een andere reden om de tekst aan te passen, is dat men zich ervan bewust is dat de huidige decretale basis - ook door de verruiming van het beleid - te beperkt is. Er werd onvoldoende precies aangeduid welke gegevens en welke bronnen verwerkt mogen worden, wie verantwoordelijke is voor de verwerking van gegevens, waarvoor de persoonsgegevens gebruikt zullen worden, hoelang de bewaartermijn is en aan wie en onder welke voorwaarden deze gegevens kunnen worden doorgegeven. Dit gebeurt nu in de nieuwe paragraaf wel zodat aan de vereiste van een voldoende wettelijke basis wordt voldaan.

38. Als **doelstellingen** worden concreet vermeld:

*"1° het ondersteunen van de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid;
2° het aanleveren van data voor beleidsmatig wetenschappelijk onderzoek rond wonen;
3° het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen."*

39. Ook wat de derde vraag betreft, gaat het niet om vragen om informatie met betrekking tot identificeerbare natuurlijke personen.⁸

40. Wat de **gegevens** betreft wordt verwezen naar artikel 3 en 4 van de Vlaamse Wooncode. Deze artikelen bepalen de doelstellingen van het woonbeleid en zijn specifiek genoeg om als kader voor de gegevens te dienen. Aangezien het over beleid gaat is het niet mogelijk dit op decreetsniveau nog verder te specificeren.

"HOOFDSTUK I HET RECHT OP WONEN

Art. 3.

Iedereen heeft recht op menswaardig 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.

HOOFDSTUK II BIJZONDERE DOELSTELLINGEN VAN HET WOONBELEID

Art. 4.

§ 1. Het Vlaamse woonbeleid schept, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door

1° huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;

2° de renovatie, verbetering of aanpassing van het woningbestand te bevorderen en zo nodig over te gaan tot vervanging ervan;

3° huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;

4° initiatieven te ontwikkelen om

a) de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning;

b) groepen van woningen functioneel in te richten.

c) de woonsituatie te verbeteren van bewoners die gehuisvest zijn in een woonwagen.

⁸ Zie bijlage "Typevragen".

Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

§ 2. Het woonbeleid is gericht op :

- 1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;*
- 2° een optimale leefbaarheid van de wijken;*
- 3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;*
- 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.*

§ 3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in § 2, kan de Vlaamse Regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op :

- 1° de kwaliteit van de woningen;*
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;*
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;*
- 4° de betaalbaarheid;*
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.*

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.

§ 4. Het Vlaams woonbeleid moedigt bij de bouw, aanpassing, verbetering of renovatie van woningen, waarvoor krachtens de Vlaamse Wooncode subsidies of tegemoetkomingen worden verleend, het prijsbewuste gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen en bouwwijzen aan.”

41. Ook de **proportionaliteit** van de verdere verwerking van de gegevens wordt behandeld door de verwijzing naar de noodzakelijkheid van de gegevens voor de doelstellingen van het woonbeleid.

42. De **verantwoordelijke van de verwerking** wordt aangeduid door de Vlaamse Regering. Dit is het Agentschap Wonen Vlaanderen.

43. In het aangepaste artikel 24, §1 wordt een deel van de regels in verband met de verwerking van persoonsgegevens gedelegeerd aan de Vlaamse Regering, met name de voorwaarden voor de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de gegevens. Tevens bepaalt zij de algemene organisatorische en technische maatregelen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.

44. De VTC vraagt dat de besluiten van de Vlaamse Regering op basis van dit artikel aan haar voor advies worden voorgelegd. Tevens wijst de VTC er op dat voor de mededeling van persoonsgegevens van de Vlaamse instanties aan het datawarehouse voorafgaand machtigen zullen moeten worden gevraagd en dat naar aanleiding van die machtigen de voorwaarden zullen geëvalueerd en zo nodig verder bepaald worden.

45. De ontwerptekst bevat ook een bepaling inzake **geanonimiseerde gegevens**⁹ op basis waarvan wetenschappelijke instellingen beleidsrelevant onderzoek zouden kunnen doen. Voor zover het om onomkeerbaar geanonimiseerde gegevens gaat, gaat het niet meer om persoonsgegevens volgens de WVP. Voor die gegevens wordt een bewaartermijn bepaald, maar de VTC moet zich hier niet meer over uitspreken.

46. De VTC acht het aangewezen om op deze gegevens regelmatig een "small cell" analyse en andere gepaste analyses te laten uitvoeren zodat er zekerheid wordt bekomen dat het inderdaad onmogelijk is om uit de gegevens de identiteit van een natuurlijke persoon te achterhalen.

**C. Artikel 47, 2°: het gebruik van gegevens uit het Rijksregister
(wijziging artikel 95 Vlaamse Wooncode)**

47.

"2° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"5° ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of is ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet."/>

48. Het betreft hier de toevoeging van een inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde voor een sociale huurwoning. Deze voorwaarde, met name het moeten ingeschreven zijn in het bevolkings-of vreemdelingenregister, was reeds opgenomen in artikel 3, §1, eerste lid, 6°, van het Kaderbesluit Sociale Huur en wordt nu op decretaal niveau getild (een juridisch-technische aanpassing).

De sociale verhuurders hebben reeds toegang tot het Rijksregister.

49. De VTC heeft geen opmerkingen over deze bepaling maar brengt ze onder de aandacht omdat ze indirect wel stromen van persoonsgegevens betreft. Voor zover deze nog niet zijn bekomen, moeten de nodige machtigingen worden aangevraagd aan de bevoegde sectorale comités van de CBPL of aan de VTC.

**D. Artikel 50, 2°: het opvragen van alle gegevens en inlichtingen aan de betrokkenen door de ambtenaren die domiciliefraude onderzoeken
(wijziging artikel 102bis Vlaamse Wooncode)**

50. *"2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:*

"§2. De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De ambtenaren die met

⁹ Het Agentschap Wonen Vlaanderen stelt dit als volgt voor: "het zijn de (onomkeerbaar) gecodeerde gegevens die 50 j bewaard worden. Zonder de gecodeerde unieke gegevens (de 'link') kunnen we de verschillende databanken namelijk niet samen bekijken."

toepassing van artikel 20, §2, door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1° en 2°. De ambtenaren, vermeld in artikel 20, §2, en 29bis, kunnen aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. De betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, moet binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen voor de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.”;

51. De VTC wijst er op dat in de mate van het mogelijke uit reeds beschikbare (bij voorkeur authentieke) gegevensbronnen gegevens moeten worden opgevraagd.
52. Het Agentschap Wonen Vlaanderen stelt dat de toezichthouders effectief gebruik maken van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid bij het onderzoeken van domiciliefraude. De wooninspecteurs hebben toegang tot het Rijksregister en de referentiedatabank van Vlabel (eigenaars van onroerende goederen in het Vlaamse Gewest).
53. De VTC herinnert aan de verplichting om de nodige machtigen aan te vragen. Voor persoonsgegevens die Vlabel beheert is in principe de VTC bevoegd.

IV. BESLUIT

54. De VTC verleent een gunstig advies mits aanpassing van het voorontwerp van decreet aan de overwegingen in randnummers 16 en 19.

55. De VTC wijst er nogmaals op dat de nodige machtigingen moeten worden gevraagd voor de mededeling van persoonsgegevens en vraagt dat wijzigingen aan de voorgelegde bepalingen en uitvoeringsreglementering ervan aan haar voor advies worden voorgelegd.

De voorzitter,

Willem Debeuckelaere

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD



Vlaamse Woonraad
Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 23
1210 Brussel
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
www.vlaamsewoonraad.be

Advies 2012/07

Datum	10 september 2012
bestemming	Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
kopie	Vlaams Parlement, Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
onderwerp	Advies over voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

1. Situering

Op 20 juli 2012 hechtte de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Op 24 juli 2012 verzocht de Vlaamse minister bevoegd voor wonen de Vlaamse Woonraad binnen een termijn van dertig dagen advies uit te brengen over voornoemd ontwerp van decreet. Hierbij wordt in de adviesvraag uitdrukkelijk gevraagd aandacht te verlenen aan de categorisering van de sociale huurders. Gelet op de verlofperiode heeft de Raad de minister verzocht een verlenging van de adviestermin te willen toestaan. De Vlaamse Woonraad keurde voorliggend advies goed op 10 september 2012.

2. Opzet van het ontwerp van decreet

Volgens de nota aan de Vlaamse regering wenst het voorontwerp van decreet een aantal nieuwe inhoudelijke beleidskeuzes te introduceren. Daarnaast worden enkele juridisch technische aanpassingen doorgevoerd. Deze kaders in de verdere optimalisering en actualisering van de reglementering inzake wonen.

3. Bespreking van het ontwerp van decreet

3.1. Toekomstvisie voor de sociale huisvesting

De Raad stelt vast dat in de wijziging van de definitie van sociale huurwoning de keuzes uit het verleden worden bestendigd. In de uittekening van de toekomstige visie en organisatie van de sociale huisvesting kan het aangewezen zijn een open beleidskader te hanteren om de vooropgezette doelstellingen te realiseren. Dit debat dient in het kader van de uittekening van het Vlaamse Woonplan voldoende aandacht te krijgen.

3.2. Sociale huurder

In de huidige regeling worden vier categorieën sociale huurders onderscheiden met eigen specifieke rechten en plichten. Zowel de definitie van sociale huurder (artikel 2 Vlaamse Wooncode) als het toepasselijke regime op de verschillende categorieën sociale huurder (artikelen 90 e.v. Vlaamse Wooncode) worden gewijzigd. Er wordt voorgesteld de huidige opdeling in vier categorieën te verlaten ten voordele van drie categorieën.

De vereenvoudiging komt tegemoet aan een aantal praktijkproblemen (zoals de discriminatie tussen minder- en meerderjarige kinderen bij ondertekening, opvang mantelzorgers edm). Wel resulteren de voorgestelde wijzigingen opnieuw in extra communicatie en opvolging (om onder meer te verhinderen dat verkeerde verwachtingen worden gecreëerd). Ook zijn niet alle praktische consequenties van de voorgestelde wijzigingen duidelijk. Zo kan het wegvallen van de toestemming van de huurder voor de toetreding van derden theoretisch voor problemen zorgen.

Het voorstel heeft als voordeel dat het oorspronkelijke juridische uitgangspunt ten dele wordt hersteld. Sociale huur geeft een persoonlijke bewoningstitel (afhankelijk van de individuele nood van betrokkene). Het betreft een individueel recht dat niet overdraagbaar is. De (meerderjarige) kinderen van de sociale huurder hebben in deze optie geen automatisch recht op verdere bewoning van de sociale huurwoning bij overlijden van de sociale huurder. Hun bewoningsrecht is verbonden aan het bewoningsrecht van de oorspronkelijke huurder. In het voorstel worden de (meerderjarige) kinderen niet langer beschouwd als huurders categorie A (maar steeds als huurders categorie C, zonder kooprecht en eigen bewoningsrecht). Ten gunste van onder meer de inwonende kinderen en om billijkheidsredenen kan bij overlijden van de sociale huurder de ontbindingstermijn door de verhuurder worden verlengd. De Raad kan deze opties onderschrijven.

In het voorstel wordt een categorie B gecreëerd. Het betreft de partner van de oorspronkelijke contractant die na het afsluiten van het huurcontract komt inwonen, ongeacht diens statuut (gehuwd, wettelijk samenwonend of feitelijk samenwonend voor meer dan een jaar). De categorie B bekommt dezelfde rechten als de partner in categorie A (partners op moment van contractafsluiting). De Raad kan zich vinden in het feit dat aan alle partners dezelfde rechten (kooprecht en eigen bewoningstitel) toebedeeld worden, ongeacht hun statuut of het tijdstip waarop het partnerschap intreedt. Het statuut van partnerschap en het tijdstip van ontstaan worden bijgevolg ondergeschikt gemaakt aan

het partnerschap zelf. In het voorstel worden de (langdurige) feitelijke partnerschappen gelijkgeschakeld aan de geformaliseerde partnerschappen. Omwille van het feit dat met een partnerschap een duurzame relatie beoogd wordt, meent de Raad dat het enkel de huurder en diens partner toekomt te beslissen over het al dan niet samenwonen. Toelatingsvoorwaarden kunnen het samenwonen - en de huur – belemmeren, en passen niet in deze optiek (vanuit het huurregime mag niet beslist worden of een partner toelaatbaar is in de woning - zie ook verder). Het is dan ook van belang een regeling te kunnen uitwerken die enerzijds de rechten van de partners en de wens tot samenwonen niet schaadt en anderzijds mogelijke misbruiken kan uitsluiten. De Raad kan begrip opbrengen voor de vraag van de sector naar een afdoend instrumentarium om misbruik te voorkomen.

Rekening houdend met de bescherming van de gezinswoning voor de partners (onder meer via artikel 215 BW) kan de Raad instemmen om alle partners apart van andere 'bijwonende' personen te onderscheiden. De verdere bewoning van de partners in de gezinswoning moet kunnen worden beschermd wanneer de oorspronkelijke contractant overlijdt. Het is echter de vraag of men dit via de categorisering moet realiseren. Een andere optie is de bewoning van de sociale huurwoning steeds ten persoonlijke titel maken (voorbehouden aan de oorspronkelijke contractant - zoals oorspronkelijk opgevat) en daarnaast uitdrukkelijk stellen dat de bescherming van de gezinswoning voor alle partners ten volle geldt (onder meer via verwijzing naar de toepasselijke artikelen in het BW). De partner die later komt bijwonen bekomt dan 'gelijke rechten' als de huurder (ongeacht het feit of deze partner al dan niet het huurcontract ondertekent). In die optiek zal de partner steeds de woonst kunnen blijven betrekken maar wordt de woning niet overdraagbaar op de kinderen. Andere bijwonende personen worden in deze visie evenmin beschouwd als huurders. De modaliteiten en de gevolgen van de inwoning (onder meer op de huurprijs) kunnen worden geregeld los van het huurcontract zelf.

Bij het voorstel rond de categorisering van de sociale huurders is het aangewezen na te gaan of geen ongelijke behandeling kan ontstaan tussen kinderen van de sociale huurder onderling. Meerderjarige kinderen kunnen bij aanvang van de sociale huur bijvoorbeeld opteren voor een samenlevingscontract terwijl dit nog niet mogelijk is voor de minderjarige kinderen. Dit kan een verschil in rechtspositie uitmaken voor de kinderen eenmaal meerderjarig. Dergelijke onbedoelde neveneffecten van de gewijzigde categorisering dienen in de mate van het mogelijke te worden vermeden. In de marge wenst de Raad erop te wijzen dat het samenlevingscontract 'oneigenlijk' kan worden gebruikt door personen die geen duurzame relationele band op het oog hebben (met impact op de huurrelatie).

Algemeen heeft de Raad in het verleden meermaals gesteld dat de toetreding tot de sociale huur in eerste instantie afhankelijk moet zijn van de reële woonneed (inkomen en bezit zijn hierbij in van belang). Andere huidige toelatingsvoorwaarden hebben meer te maken met het zoeken naar garanties om de leefbaarheid te ondersteunen. Deze laatste bekommernis is terecht, maar de Raad meent dat deze doelstelling moet worden nagestreefd via een andere instrument dan het huurcontract. In de huidige regeling maar ook in het voorstel - ondanks de vereenvoudiging - blijft de categorisering relatief complex

(inkomen wordt voor de bijwonende als toelatingsvoorwaarde niet getoetst, andere toelatingsvoorwaarden wel). Mede daarom kan worden gezocht naar een regeling uitgaande van een individueel toegekend sociaal huurrecht in samenhang met een doorwerking van de bescherming van de gezinswoning voor de partners (desgevallend uitgebreid met een kooprecht) en een regeling - los van het huurcontract - ter bevordering van het samenleven van de sociale huurders (met aandacht voor communicatie en leefbaarheid).

Wat betreft de sociale verhuurkantoren (SVK) stelt de Raad zich de vraag in hoeverre de categorisering van sociale huurders relevant is. De categorisering is immers vooral in het leven geroepen i.f.v. het kooprecht van zittende huurders en de overdracht van huurcontracten. Tenzij er gegronde redenen zijn om de categorisering ook in de SVK-sector aan te houden, vraagt de Raad te overwegen de categorisering van huurders voor SVK's af te schaffen.

3.3. Investeringsvolume

De bedragen bedoeld voor sociale huisvesting worden in het voorstel geactualiseerd waarop een jaarlijkse indexering kan worden toegepast. Op die manier wordt duidelijkheid gecreëerd over het besteedbare budget voor sociale huisvesting (opgedeeld per onderscheiden deelprogramma).

In het ontwerp van decreet blijkt het toepassingsgebied van het investeringsprogramma van sociale koop- en huurwoningen (voorzien in artikel 22 § 2 Vlaamse Wooncode) te worden uitgebreid met sociale kavels. De Raad meent dat de investeringen moeten worden aangewend moet op die deeldomeinen waar in principe de grootste noden kunnen worden gelenigd. In die optiek kan een mogelijke keuze voor een verschuiving van het budget ten nadele van de sociale huursector niet worden onderschreven (het aandeel sociale huurwoningen kan niet worden verminderd ten voordele van de ondersteuning van eigendomsverwerving).

Het ontwerp van decreet voorziet in een bijkomend contingent bescheiden woningen (6.000) terwijl de realisatie van het aanbod sociale huurwoningen wordt gespreid in de tijd (het tijdstip wordt verschoven van 2020 naar 2023). Hierdoor dreigt het aandeel sociale huur te stagneren (of mogelijk zelfs te dalen). In het ontwerp wordt gesteld dat het nieuwe financieringstelsel het uitstellen van de realisatie van de sociale huurwoningen verantwoord. De Raad meent dat het voorgenomen uitstel van een vast engagement uit het Vlaams regeerakkoord moeilijk te ondersteunen valt. Enerzijds de realisatie van de sociale huurwoningen uitstellen en anderzijds een objectief vooropstellen van 6000 bescheiden woningen lijkt de Raad een vreemde prioriteitstelling. Het bijstellen van doelstellingen en prioriteiten binnen het beleidsveld wonen kan nuttig zijn maar vereist een breder en diepgaand debat. Alvast mag volgens de Raad het bescheiden woonaanbod dat mede gerealiseerd wordt door de sociale huisvestingsmaatschappijen (zonder subsidiëring) het ritme of de realisatie van het contingent van de sociale woningen niet in de weg staan.

Verder is het de Raad niet duidelijk wat bijkomend punt 2 bis in artikel 22 § 2, vierde lid inhoudelijk bijbrengt aan het reeds bestaande punt 2. Wordt hier een specifiek bijkomend programma voor de bouw van sociale koopwoningen beoogd waarvoor sociale leningen zullen worden voorzien? Een mogelijke verschuiving van prioriteiten ten voordele van de eigendomsverwerving binnen het woonbeleid wordt door de Raad op twijfel onthaald en ook hier is een meer grondige debat aangewezen.

Algemeen meent de Raad dat in het kader van het Vlaams Woonplan de prioriteiten en de prioritaire doelgroepen van sociale huisvesting scherp moeten worden bepaald, en hierbij staat de woonnood centraal.

3.4. Gronden financiering en projectsubsiëring

Door het decreet van 29 april 2011 worden de sociale huisvestingsmaatschappijen gemachtigd een bescheiden woonaanbod en niet-residentiële ruimtes te bouwen. De realisatie van een dergelijk aanbod wordt beschouwd als een investeringsverrichting waarvoor een marktconforme lening kan worden aangegaan bij de VMSW. De Raad vraagt een transparante toepassing van de regelgeving inzake de boekhouding van de sociale huisvestingsactoren, waarbij de financiële ondersteuning van de subsidiabele en de andere verrichtingen uit elkaar worden gehouden (i.f.v. terugvloei van winsten gerealiseerd via een ander aanbod naar sociale huisvesting).

De Raad onderschrijft de inspanning om de financieringsbasis van de sociale woonprojecten op de Vlaamse Wooncode te enten. Hierbij wordt geopteerd om trapsgewijs te werken. Enkele bepalingen van de Huisvestingscode worden verder opgeheven. Daarnaast worden de decretale gronden hoofdstuk II van titel VI van de Vlaamse Wooncode deels herwerkt ter voorbereiding van een latere opheffing van de overeenkomstige bepalingen in de Huisvestingscode. Omwille van de juridisch technische moeilijkheden kan de Raad begrip opbrengen voor een dergelijke werkwijze.

De Raad plaatst wel enkele kanttekeningen bij enkele inhoudelijke keuzes. In de herwerkte artikelen van de Vlaamse Wooncode (o.m. 63,69,70) wordt de territoriale categorisering van de projecten verlaten. Bij het tot stand komen van de Vlaamse Wooncode opteerde men ervoor de subsidiëring afhankelijk te maken van de ligging van het project. In de memorie van toelichting bij de goedkeuring van de Vlaamse Wooncode wordt gesteld dat hierdoor specifieke prioriteiten kunnen worden verleend. Een gericht beleid voor de kernen of herwaardering wordt hierdoor mogelijk (zo wordt ook in artikel 70 van de Vlaamse Wooncode de link met de ongeschikte woningen opgelegd). De Raad acht de aangehaalde motivatie om een dergelijke selectiviteit te verlaten zwak (met name wordt gesteld dat de continuïteit met de huidige projectsubsiëring geënt op de huisvestingscode moet worden nagestreefd). Algemeen vraagt de Raad de huidige territoriale selectiviteit van het woonbeleid te evalueren (en desgevallend te actualiseren) en de nood aan een gericht territoriaal gericht beleid (met aandacht voor het ongeschikt woonpatrimonium) binnen het woonbeleid na te gaan.

3.5. Harmonisering sociale leningen

De Raad onderschrijft de inspanningen om tot een geharmoniseerd sociale kredietverstrekking te komen (met onder meer de gelijkschakeling op vlak van herfinanciering). Wel wordt de voorwaarde van minimum en maximumnormen voor de woningen waarvoor leningen worden toegekend verlaten. De motieven hiertoe zijn de Raad niet duidelijk (een meer gericht leningbeleid ook op vlak van het object van de woning kan nuttig zijn). De Raad meent alvast dat de beperkte overheidsmiddelen een selectief beleid op basis van de reële woonnood verantwoorden.

De Raad stelt verder vast dat het toepassingsgebied van de lening wordt uitgebreid tot de aankoop van sociale kavels of bouwgronden die daarmee gelijkgesteld worden. Ook hier vraagt de Raad het globale beleid inzake eigendomsverwerving en de prioriteiten binnen het sociaal woonbeleid te willen expliciteren. Tenslotte wordt ook in het sociale leningenbeleid de territoriale selectiviteit losgelaten (zie hoger).

3.6. Sociaal huurregime

Het ontwerp voorziet heel wat wijzigingen aan het sociale huurregime. Vooreerst wordt een decretale grond gegeven aan de voorwaarde om ingeschreven te zijn (tot nog toe ontbrak deze grond terwijl in de praktijk de voorwaarde wel werd toegepast).

Tevens wordt gesteld dat voor 'bijwonende' huurders van categorie B en C de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen maar de inkomensvoorwaarde geldt niet. Deze keuze laat toe personen die mantelzorg toedienen te laten inwonen of kinderen die opnieuw bij de ouders komen inwonen. De Raad kan de keuze onderschrijven dat voor nieuwe gezinsleden de inkomensvoorwaarde niet hoeft te gelden – maar meent algemeen dat omwille van een aantal redenen (zoals aangehaald in de memorie artikel 8 EVRM en artikel 215 BW) de toelatingsregeling op zijn geheel moet worden bekeken.

Verder kan de Raad instemmen met een aantal inhoudelijke opties. Zo wordt de huurder de mogelijkheid geboden de woonstkeuze te bepalen op basis van de te verwachten huurlasten. Hoewel het principe te onderschrijven valt, worden enkele aandachtspunten onder de aandacht gebracht. De huurlasten zijn fluctuerende kosten en vormen een moeilijke parameter om de keuze op te baseren. Bovendien is deze bepaling mogelijk strijdig met de recent goedgekeurde voorkeurregeling (bv. de facto uitsluiten van appartementen). Het voorstel moet dan worden bekeken in het licht van de praktische consequenties ervan (o.a. toetsing huurlasten bij toewijzing i.p.v. bij inschrijving).

Verder worden de modaliteiten inzake de plaatsbeschrijving omschreven. Een billijkheidsregeling wordt ingevoerd om een verkorte opzegtermijn te bieden aan mensen

die noodgedwongen een beroep moeten doen op woonzorg of residentiële hulp. De Raad meent dat deze keuzes het huurregime verbeteren.

De Raad meent dat de keuzes het regime van de sociale huurder doorgaans verbeteren, maar nopen alvast de sociale verhuurder tot extra communicatie en administratieve taken. Wat de verkorte opzeg betreft is het niet zeker of de sociale verhuurder dermate kort op de bal kan spelen opdat er geen huurderfing zal optreden.

De Raad acht de leefbaarheid in de sociale huisvestingscomplexen van groot belang. De leefbaarheid bevorderen is dan ook een plicht in hoofde van de huurder als de verhuurder. Het ontbinden van de huurovereenkomst op basis van een ernstige tekortkoming op vlak van leefbaarheid (zoals voorzien in artikel 49 van het ontwerp) kan volgens de Raad enkel wanneer aangetoond wordt dat de tekortkoming een herhaaldelijk en indringend karakter heeft en nadat de verhuurder een inspanning heeft geleverd om het tij te keren. Als leidend principe meent de Raad dat bij ontbinding steeds omzichtig moet worden gehandeld en bijgevolg zowel de tekortkomingen van de huurder als de inspanningen van de verhuurder ontegensprekelijk vaststaand moeten zijn.

4. Puntsgewijze opmerkingen

In de wijziging definitie van sociale huurwoning wordt in 22 c) 1) verwezen naar het (opgeheven) artikel 38 de huisvestingscode. Het is niet duidelijk of dit de bedoeling is. Verder is het de vraag of de woningen gerealiseerd met toepassing van de artikelen inzake projectsubsiëring -met name 80,94,95 en 96 huisvestingscode - niet langer moeten worden beschouwd als een sociale huurwoningen?

In artikel 21 en 22 van het ontwerp mbt de huurdiensten wordt in de memorie gesteld dat de toekomst van de SVK veilig kan worden gesteld door bijdragen te storten mocht de subsidie wegvallen. Het lijkt de Raad voorbarig uit te gaan van dergelijke premissen en alvast is de Raad niet duidelijk waarom binnen zulke hypothese wordt geargumenteed.

In de memorie wordt over m.b.t. het artikel 35 van het ontwerp verwezen naar artikel 73 Vlaamse Wooncode en de GSC bepaling. Allicht wordt hier artikel 72, eerste lid 3° Vlaamse Wooncode bedoeld?

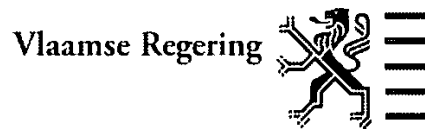
In artikel 54 van het ontwerp wordt een overgangsregeling voorzien voor de zittende huurders (verschillende categorieën) die door de regeling van huurderstatuut wijzigen. Een overgangsregeling is terzake aangewezen. De overgang naar een andere categorie gebeurt van rechtswege. In dit verband lijkt het de Raad nuttig erop te wijzen dat het niet wenselijk is om de voorwaarden opnieuw te moeten aftoetsen (toetsing is reeds gebeurd binnen hun huidig statuut). Verder kan de wijziging van statuut in het licht van het standstill – principe mogelijk voor problemen zorgen (ook dit moet worden nagegaan).

De Raad onderschrijft in beginsel de wijziging aan artikel 84 Vlaamse Wooncode maar vraagt aandacht voor de mogelijke gevolgen ervan. Indexatie van de wederinkoopprijs kan ertoe leiden dat de woning minder snel wordt ingekocht waardoor de woning niet

sociaal zal worden aangewend. Het opvangen van de waardevermindering van de wederinkoopprijs moet worden afgewogen tegenover de mogelijkheid dat het goed minder snel sociaal wordt aangewend. Het is wenselijk alternatieven voor wederinkoop te onderzoeken.

Het ontwerpdecreet neemt de inschrijving in het bevolkingsregister op als inschrijvingsvoorwaarde in de sociale huisvesting. De Raad signaleert dat dit een probleem kan stellen voor 'ambtelijk geschraptten' indien zij moeilijkheden ondervinden bij het verkrijgen van een referentieadres van het OCMW.

VOORONTWERP VAN DECREET
d.d. 21 september 2012



**Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met
betrekking tot wonen**

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale
Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie 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 bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse
bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992**

Art. 2. Artikel 17 van decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot
begeleiding van de begroting 1992 wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 17. Het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams Brabant heeft
rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van
het type A in de zin van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de
begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de
aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. De bepalingen van het
voormelde decreet zijn op het fonds van toepassing voor zover er in dit decreet niet
wordt van afgeweken”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 3. In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 april 2011, 23 december 2011, 9 maart 2012 en 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 2°, opgeheven bij decreet van 9 maart 2012, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“2° decreet Grond- en Pandenbeleid: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;”

2° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 9° opgeheven;

3° in paragraaf 1, eerste lid, worden punt 22° en 23° vervangen door wat volgt:

“22° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door.

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;

c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging, voor zover er voor die woning een van de volgende subsidies werd verleend:

1) een subsidie met toepassing van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971;

2) een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, §1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft;

e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85;

f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

23° sociale koopwoning: een woning die wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door :

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er voor die woning een subsidie verleend werd

als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, §1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop,

e) een private actor, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

4° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 25° vervangen door wat volgt:

“25° sociale kavel: een in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling gelegen afgebakend perceel, voorzien van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, dat wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door.

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er met betrekking tot dat perceel een van de volgende gevallen zich voordoet:

1) er werd een subsidie verleend werd als vermeld in punt 23°, c):

2) er wordt toepassing gemaakt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

c) een gemeente, voor zover het perceel verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;

d) een private actor, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

5° in paragraaf 1, eerste lid, punt 26°, worden de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven;

6° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 34° vervangen door wat volgt:

“34° huurder van een sociale huurwoning:

a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is,

b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);

c) alle andere personen, dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen;”;

7° aan paragraaf 1, eerste lid, worden een punt 38° en 39° toegevoegd, die luiden als volgt:

“38° OCMW-vereniging: een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

39° venale waarde: de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding.”;

8° paragraaf 3 wordt opgeheven;

9° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§5. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

1° nutsbedrijven: de instanties die in het kader van de openbare nutsvoorziening instaan voor de levering van water;

2° distributienetbeheerders: de natuurlijke personen of rechtspersonen, vermeld in artikel 2, 8°, van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, en artikel 1, 31°, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen.

Met behoud van de toepassing van de machtigingsprocedure bepaald in de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronisch bestuurlijke gegevensverkeer kan de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis, of de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2, in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning met het oog op de vaststelling van de misdrijven, vermeld in artikel 20 en 102, § 9, de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders.

De nutsbedrijven of de distributienetbeheerders moeten de verbruiksgegevens binnen een termijn van 14 dagen na ontvangst van de aanvraag aan de toezichthouder of de wooninspecteur bezorgen.

De wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, is van toepassing op de bepalingen van deze paragraaf.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop de toezichthouder of de wooninspecteur de verbruiksgegevens kan opvragen en de manier waarop de gegevens moeten worden bezorgd.”.

Art. 4. In artikel 22 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009 en 9 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden “sociale koop- en huurwoningen” vervangen door de woorden “sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels”, worden de woorden “door de gemeenten vastgestelde” opgeheven en wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

3° in paragraaf 2, vierde lid, 1°, wordt het bedrag “420.065.000” vervangen door het bedrag “428.000.000”;

4° in paragraaf 2, vierde lid, 2°, wordt het bedrag “171.323.000” vervangen door het bedrag “174.000.000”;

5° in paragraaf 2, vierde lid, wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°bis voor een programma voor de bouw van sociale koopwoningen waarvoor een bijzondere sociale lening als vermeld in artikel 79 zal worden toegestaan;”;

6° in paragraaf 2, vierde lid, 3°, worden de woorden “verrichtingen inzake het sociale grond- en pandenbeleid” vervangen door het woord “verwervingen”;

7° in paragraaf 2, vijfde lid, wordt het jaartal “1998” vervangen door het jaartal “2012”.

Art. 5. In artikel 22bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“In de periode 2009-2023 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 65.610 eenheden. De uitbreiding betreft:

1° 43.440 sociale huurwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2023;

2° 21.170 sociale koopwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2020;

3° 1000 sociale kavels, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2020.”;

2° in paragraaf 1, derde lid, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

3° er wordt een paragraaf 1bis ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1bis. In de periode 2012-2023 breidt de Vlaamse overheid het bescheiden woonaanbod uit met 6000 eenheden.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt op initiatief van:

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 41, §2;

2° de private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.”;

4° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”

Art. 6. In artikel 24 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 9 maart 2012, wordt paragraaf 1 vervangen door wat volgt:

“§1. De Vlaamse Regering regelt de uitbouw en het beheer van een gecentraliseerde databank, het Datawarehouse Wonen, met informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen. Die databank heeft de volgende doelstellingen:

1° het ondersteunen van de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid;

2° het aanleveren van data voor beleidsmatig wetenschappelijk onderzoek rond wonen;

3° het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen.

Om de doelstellingen, vermeld in het eerste lid, te bereiken, worden in het Datawarehouse Wonen de gegevens verzameld over het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 3 en 4.

De entiteit die door de Vlaamse Regering wordt belast met de ondersteuning van het lokale woonbeleid en de sociale woonorganisaties verstrekken daarvoor de voor het Vlaamse woonbeleid noodzakelijke gegevens waarover ze beschikken, op voorwaarde van machtiging van de mededeling van persoonsgegevens op basis van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer. De voormelde entiteit is verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens.

De geanonimiseerde individuele gegevens kunnen onder contractuele voorwaarden ook doorgegeven worden aan wetenschappelijke instellingen met het oog op beleidsrelevant onderzoek waarvan de output eigendom blijft van de Vlaamse Gemeenschap. Met het oog op statistische verwerkingen die de tijdsevolutie van het wonen in Vlaanderen weergeven, worden de gegevens gedurende een periode van vijftig jaar bewaard.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens. Ze bepaalt tevens de algemene organisatorische en technische maatregelen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, wordt een artikel 27bis ingevoegd, dat luidt als volgt.

“Art. 27bis. Sociale woonorganisaties kunnen een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert aanstellen voor de opmaak van schattingsverslagen in het kader van onroerende transacties krachtens dit decreet.”.

Art. 8. In artikel 29bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en vervangen bij decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

“3° de volgende verrichtingen van het OCMW, een OCMW-vereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband:

- a) de verrichtingen krachtens titel VI en VII;
- b) de verhuring van andere woningen dan sociale woningen krachtens titel VII, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- c) de verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels met toepassing van artikel 34, §3, eerste lid, 2°, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

2° in paragraaf 7, tweede lid, wordt de zinsnede “vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-vereniging”;

3° er wordt een paragraaf 8 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§8. Bij wanbetaling van de administratieve geldboete vaardigt de toezichthouder een dwangbevel uit dat wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO. Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot.”

Art. 9. In artikel 32 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 april 2007 en 8 juli 2011, wordt paragraaf 2 opgeheven.

Art. 10. In artikel 33, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 december 2011 en 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “verenigingen als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”;

2° in het vierde lid, 9°, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”.

Art. 11. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004, 24 maart 2006, 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden de woorden “het sociale grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “de verwerving van onroerende goederen”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden “de sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de zinsnede “de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid,”;

3° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 33, § 1, derde lid, 6°” .
vervangen door de zinsnede “artikel 33, §1, vierde lid, 6°”;

4° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, b) en d), wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

5° in paragraaf 3 wordt punt 4° vervangen door wat volgt

“4° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;”

Art. 12. In artikel 38 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “hoofdstuk II van titel VII” vervangen door de zinsnede “hoofdstuk II van titel VI”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 33, §1, derde lid, 6°” vervangen door de zinsnede “artikel 33, §1, vierde lid, 6°”.

Art. 13. Aan artikel 40, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, wordt de volgende zin toegevoegd:

“In afwijking van artikel 413 en 559 van het Wetboek van Vennootschappen kan de staat van activa en passiva bij een statutenwijziging die betrekking heeft op het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij, tot zes maanden voordien zijn vastgesteld.”.

Art. 14. In artikel 41, §2, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” wordt vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse regering kan de nadere regels bepalen inzake de inkomensgrenzen waaronder het bescheiden woonaanbod kan worden verhuurd of vervreemd aan woonbehoefte die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.”.

Art. 15. In artikel 43 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden tussen de woorden “de huurder” en de woorden “heeft het recht” de zinsnede “, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b),” ingevoegd;

2° in paragraaf 5 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De prijs voor de woning waarop het recht van aankoop wordt uitgeoefend, is gelijk aan de venale waarde die geraamd wordt met toepassing van artikel 27bis. De schattingen blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.”.

Art. 16. In artikel 44, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “hun investeringsverrichtingen” worden vervangen door de zinsnede “de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten als vermeld in artikel 41,”;

2° er wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

“Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.”.

Art. 17. In titel V van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, worden in het opschrift van hoofdstuk III de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven.

Art. 18. In artikel 50 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt de zin “Het moet in zijn activiteiten voorrang geven aan de woonbehoeften van woonbehoeftige grote gezinnen.” opgeheven;

3° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, worden de woorden “grote gezinnen” telkens vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”.

Art. 19. In artikel 52 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 27 juni 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede “artikel 79, § 3” vervangen door de zinsnede “artikel 79, §2”;

2° in het tweede lid worden de woorden “grote gezinnen” telkens vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”;

3° in het derde lid worden de woorden “grote gezinnen” vervangen door de woorden “gezinnen en alleenstaanden”;

4° het vierde lid wordt opgeheven.

Art. 20. In artikel 54, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “grote gezinnen” vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”.

Art. 21. In artikel 56, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, worden de woorden “salariskosten en de werking kunnen worden” vervangen door de woorden “werking wordt”.

Art. 22. Artikel 58 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 58. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 56, en van de ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57. De subsidiering ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap mag nooit meer bedragen dan 100% van de totale kosten.”.

Art. 23. In artikel 59, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zinsnede “een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit” vervangen door de zinsnede “een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, §1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof”.

Art. 24. In artikel 60 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 27 maart 2009 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden punt 1° tot en met 4° vervangen door wat volgt:

- “1° de verwerving van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen;
- 2° de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur;
- 3° de bouw van sociale koopwoningen en de renovatie van gebouwen of woningen om er sociale koopwoningen van te maken;
- 4° de verhuring van sociale huurwoningen.”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

3° in paragraaf 2, 4°, worden de woorden “verenigingen van gemeenten” vervangen door de woorden “intergemeentelijke samenwerkingsverbanden”;

4° in paragraaf 2, 5°, worden tussen de woorden “openbare centra voor maatschappelijk welzijn” en de zinsnede“, behalve voor” de woorden “en de OCMW-verenigingen” ingevoegd.

Art. 25. In artikel 61, vierde lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zinsnede “de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF” vervangen door de zinsnede “de initiatiefnemers, vermeld in artikel 60, §2,”.

Art. 26. In titel VI, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000, 24 maart 2006, 29 juni 2007, 27 maart 2009 en 29 april 2011, wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 2. Subsidie voor de verwerving van onroerende goederen”.

Art. 27. In artikel 63 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “dat gelegen is in een woonvernieuwings- of een woningbouwgebied” opgeheven;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Wat het bedrag van de subsidie betreft, maakt de Vlaamse Regering een onderscheid naargelang het te verwerven onroerend goed gelegen is binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.”.

Art. 28. In artikel 64 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 juni 2007 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden de woorden “die gelegen zijn in een woonvernieuwingsgebied” opgeheven en wordt het woord “gebouwen” vervangen door het woord “constructies”;

2° paragraaf 1, tweede lid wordt opgeheven;

3° paragraaf 2 wordt opgeheven;

4° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

1° Algemene Overeenkomst: de Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, en Serviceflats Invest nv, gesloten op 18 oktober 1995 en gewijzigd door een addendum van 3 december 1996 en 22 juli 2008;

2° serviceflats: individuele wooneenheden in een serviceflatgebouw als vermeld in artikel 2, 5°, van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor bejaarden;

3° Serviceflats Invest nv: de bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 1995 erkende vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal.

Zolang Serviceflats Invest nv de in de Algemene Overeenkomst opgenomen doelstelling om 2000 serviceflats te realiseren niet heeft bereikt, kan in afwijking van artikel 60 de subsidie voor verrichtingen als vermeld in paragraaf 1, 1°, 2° en 3°, ook

worden verleend aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk.”.

Art. 29. In artikel 68 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “als de VMSW of het Vlaamse Gewest opdrachtgever is van de werkzaamheden” opgeheven.

Art. 30. In titel VI, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000, 24 maart 2006, 29 juni 2007, 27 maart 2009, 29 april 2011, wordt het opschrift van afdeling 4 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 4 Subsidie voor bouw van en renovatie tot sociale koopwoningen”.

Art. 31. In artikel 69 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “sociale woningen te bouwen in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied” worden vervangen door de woorden “sociale koopwoningen te bouwen”;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Wat het bedrag van de subsidie betreft, maakt de Vlaamse Regering een onderscheid naargelang de sociale koopwoningen binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied worden gerealiseerd.”

Art. 32. In artikel 70 van hetzelfde decreet wordt het woord “ongeschikte” telkens opgeheven en worden de woorden “sociale woningen” vervangen door de woorden “sociale koopwoningen”.

Art. 33. Artikel 71 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 34. In artikel 72 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht.

1° in het eerste lid wordt punt 1° opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 35. In artikel 73 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 36. In artikel 74, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zin “Artikel 73 is mede van toepassing op deze subsidie.” opgeheven.

Art. 37. In artikel 75 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “artikelen 64, §§ 1 en 2, 69 en 70” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §1” en wordt de zinsnede “of 64, §§ 3, 4 of 5” vervangen door de zinsnede “of artikel 64, §4 of §5”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “Behoudens toepassing van artikel 64, § 3, worden de woningen die de begunstigde van de subsidie bouwt of renoveert,” vervangen door de woorden “De woningen worden”;

3° in paragraaf 3 wordt de zinsnede “artikel 64, §§ 3 en 4” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §4”.

Art. 38. In artikel 76 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “artikel 64, §§ 3 en 4” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §4”.

Art. 39. In artikel 77bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Het Garantiefonds voor Huisvesting heeft rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van het type A in de zin van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. De bepalingen van dat decreet zijn op het fonds van toepassing voor zover daar in dit decreet niet van afgeweken wordt.”.

Art. 40. In artikel 78, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006, 22 december 2006 en 29 april 2011, wordt de zinsnede “een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit” vervangen door de zinsnede “een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, §1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof”.

Art. 41. In artikel 79 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede “de minimum- en maximumnormen voor de woningen,” opgeheven;

2° in paragraaf 2 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De VMSW en het VWF zijn ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen als vermeld in paragraaf 1 toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van een of meer van de volgende verrichtingen:

1° de aankoop van een in het Vlaams Gewest gelegen sociale kavel of een bouwgrond die daarmee wordt gelijkgesteld volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;

2° de bouw, de aankoop of het behoud van een in het Vlaams Gewest gelegen woning;

3° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een in het Vlaams Gewest gelegen woning;
4° de terugbetaling van vroeger aangegane schulden voor de renovatie, de aankoop of de bouw van een in het Vlaams Gewest gelegen woning, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.”;

3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven;

4° in paragraaf 2, derde lid, worden de woorden “VMSW kan” vervangen door de woorden “VMSW en het VWF kunnen”;

5° paragraaf 3 en paragraaf 4 worden opgeheven.

Art. 42. In artikel 84, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De oorspronkelijke verkoopprijs, de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden geïndexeerd op de wijze die de Vlaamse Regering vaststelt. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheekwaarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.”.

Art. 43. In artikel 85, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 24 maart 2006, 29 februari 2008, 27 maart 2009 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

2° in het derde lid wordt de zin “Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt.” vervangen door de zin “Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid optreedt in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar.”;

3° aan het vierde lid, 3°, worden de woorden “die niet in zijn geheel wordt verkocht” toegevoegd

Art. 44. In artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”.

Art. 45. In artikel 91, §2, 4°, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt de zinsnede “verenigingen, vermeld in artikel 118 van de

organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn”
vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”

Art. 46. In artikel 93 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1, tweede lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° hij is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij is ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.”;

2° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede “verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”.

Art. 47. In artikel 95 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, de persoon, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c) en d),” opgeheven;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.”;

3° in paragraaf 1 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is.”;

4° in paragraaf 1, worden in het bestaande derde lid, 1°, dat het vierde lid, 1°, wordt, de woorden “en huurprijs” vervangen door de zinsnede “, huurprijs en vaste huurlasten”;

5° in paragraaf 1, worden in het bestaande vierde lid, dat het vijfde lid wordt, de woorden “derde lid” vervangen door de woorden “vierde lid” en worden tussen de

woorden “bewoners van een sociale huurwoning die willen” en het woord “verhuizen” de woorden “of moeten” ingevoegd;

6° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “derde lid” vervangen door de woorden “vierde lid”.

Art. 48. Aan artikel 97 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006, worden een vijfde en een zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een omstandige plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de aanvang wordt bij de huurovereenkomst gevoegd. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de verhuurder en de huurder. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, vermeld in het vijfde lid, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.”.

Art. 49. In artikel 98 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006 en 21 november 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “a), b) en c)” telkens vervangen door de zinsnede “a) en b)”,

2° aan paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden “of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd” toegevoegd;

3° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid, nog een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.”;

4° in paragraaf 1 wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de termijnen, vermeld in

het tweede lid, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, de opzegging of de vaststelling dat de huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats wordt betrokken, en de ontbinding van de huurovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.”;

5° in paragraaf 1 wordt in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “34°, d)” vervangen door de zinsnede “34°, c)”;

6° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede “a), b) en c)” vervangen door de zinsnede “a) en b)”;

7° aan paragraaf 2 wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), een opzeggingstermijn van een maand als hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of in een voorziening met residentiële opvang als vermeld in artikel 1, 11°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 betreffende de algemene erkenningsvoorwaarden en kwaliteitszorg van voorzieningen voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap.”;

8° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 92, §3, 1° en 2°” vervangen door de zinsnede “artikel 92, §3, eerste lid, 1°, 2° en 9°”.

Art. 50. In artikel 102bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt.

“De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen.”;

2° in paragraaf 2 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De ambtenaren die met toepassing van artikel 20, §2, door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1° en 2°. De ambtenaren, vermeld in artikel 20, §2, en 29bis, kunnen aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. De betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en

inlichtingen te verstrekken, moet binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.”;

3° in paragraaf 4, derde lid, worden de woorden “beslissen de aangewezen ambtenaren” vervangen door de woorden “beslist de toezichthouder”;

4° in paragraaf 4, vierde lid, worden de woorden “bevoegde ambtenaar” vervangen door het woord “toezichthouder”;

5° in paragraaf 5, eerste lid, worden de woorden “aangewezen ambtenaren” vervangen door het woord “toezichthouder”;

6° in paragraaf 5, tweede lid, worden de woorden “aangewezen ambtenaren kunnen hun” vervangen door de woorden “toezichthouder kan zijn”;

7° paragraaf 6 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Tegen de beslissing van de toezichthouder kan de betrokkene binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. De termijn vangt aan vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, eerste en derde lid, en paragraaf 5, tweede lid. Dat beroep werkt schorsend.”;

8° in paragraaf 7, tweede lid, worden de woorden “aangewezen ambtenaren kunnen” vervangen door de woorden “toezichthouder kan” en wordt het woord “hen” vervangen door het woord “hem”.

Art. 51. In artikel 104 van hetzelfde decreet wordt punt 2° opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijziging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 52. Aan artikel 2.2.8 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Artikel 2.2.7, §2 en §3, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing op beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in artikel 2.2.7, §3, eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, is het beroep ingewilligd met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping”.

Art. 53. Aan artikel 4.2.2, §3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011, worden een derde, een vierde en een vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Het gemeentelijk reglement kan lokale toewijzingsregels voor de verhuring of vervreemding van een bescheiden woonaanbod omvatten die een lokale invulling geven aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De lokale toewijzingsregels komen tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandkoming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Bij ontstentenis van een gemeentelijk reglement met lokale toewijzingsregels voor de verhuring of vervreemding van een bescheiden woonaanbod gelden de door de Vlaamse Regering vastgestelde toewijzingsregels.”.

Art. 54. In artikel 7.3.2/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011, worden de woorden “tot weigering van” vervangen door de woorden “over het verzoek tot” en wordt de zinsnede “artikel 2.2.28, derde lid” vervangen door de zinsnede “artikel 2.2.8, derde lid”.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid

Art. 55. Artikel 16 van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid wordt ingetrokken.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 56. De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, de huurovereenkomst bij de aanvang mee heeft ondertekend en die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning niet had opgegeven als referentiehurder of niet beschouwd wordt als referentiehurder, en die niet wettelijk samenwoont en niet gehuwd is met of feitelijke partner is van die referentiehurder, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende

de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

Art. 57. Artikel 3, 2°, 6° en 8°, artikel 15, 1°, artikel 18, artikel 19, 20, 41, artikel 47, 1° en 3° tot en met 6°, en artikel 49, 1° en 3° tot en met 6°, treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 2, 9 en 39 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2012 en artikel 52 en 54 hebben uitwerking met ingang van 6 februari 2012.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE afdeling Wetgeving

advies 52.138/3
van 23 oktober 2012

over

een voorontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse
decreten met betrekking tot wonen’

Op 1 oktober 2012 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 23 oktober 2012. De kamer was samengesteld uit Jan SMETS, staatsraad, voorzitter, Bruno SEUTIN en Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Marleen VERSCHRAEGHEN, toegevoegd griffier.

Het verslag is uitgebracht door Frédéric VANNESTE, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 oktober 2012.

*

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.²

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe uiteenlopende wijzigingen aan te brengen in het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode), alsook in een aantal andere decretale bepalingen met betrekking tot het Vlaamse woonbeleid. De voornaamste wijzigingen zijn de volgende:

- de definitie van de begrippen “sociale huurwoning”, “sociale koopwoning”, “sociale kavel” en “huurder van een sociale huurwoning” wordt gewijzigd en er worden een aantal nieuwe definities ingevoegd (artikel 3);
- de einddatum voor het gewestelijk objectief (lees: de gewestelijke doelstelling) voor sociale huurwoningen, dat inhoudt dat het bestaande sociaal woningaanbod met 43.440 sociale huurwoningen moet worden uitgebreid, wordt aangepast van 2020 naar 2023 (artikel 5);
- er wordt een rechtsgrond aangelegd voor een gecentraliseerde databank met informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen, “Datawarehouse Wonen” genaamd (artikel 6);
- de subsidieregels van erkende huurdiensten en sociale woonprojecten worden aangepast (artikelen 21 tot 39);
- de sociale woonleningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds voor Grote Gezinnen (VWF) worden geharmoniseerd (artikel 41);
- er kan een begeleidingsovereenkomst worden gesloten tussen de kandidaat-huurder en de welzijnsorganisatie met een aantal afspraken waarvan de niet-naleving kan leiden tot het opzeggen van de huurovereenkomst (artikelen 46, 48, 6°, en 50, 8°);
- er wordt voorzien in een nieuwe bepaling met betrekking tot de toewijzingsregels voor het bescheiden woonaanbod, die door de Vlaamse Regering verder kunnen worden uitgewerkt en waarvoor de gemeenteraden op lokaal niveau kunnen voorzien in gemeentelijke reglementen met dezelfde rechtskracht als stedenbouwkundige verordeningen (artikel 57).

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

² Gelet op de toegemeten termijn en de huidige overbevraging van de kamer, heeft de Raad van State slechts een summier onderzoek van het ontworpen decreet kunnen verrichten. Uit de vaststelling dat in dit advies over een bepaling niets wordt opgemerkt, mag bijgevolg niet zonder meer worden afgeleid dat er niets over kan worden opgemerkt. Evenmin betekent het gegeven dat over een bepaling wel iets wordt opgemerkt, dat er niets meer kan over worden opgemerkt.

BEVOEGDHEID

3.1. Naar luid van het ontworpen artikel 95, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 48, 3°, van het ontwerp) kan een persoon alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij voldoet aan de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Uit het ontworpen artikel 2, § 1, eerste lid, 34° (artikel 3, 6°, van het ontwerp) kan dan weer worden opgemaakt dat de latere echtgenoot of de wettelijke samenwonende de huurovereenkomst mee moet ondertekenen. De vraag rijst hoe deze ontworpen bepalingen zich verhouden tot de regels in het Burgerlijk Wetboek inzake het primair huwelijksstelsel, waarvoor de federale overheid bevoegd is.

In advies 39.536/VR van 24 januari 2006³ stelde de Raad van State over een vergelijkbare ontworpen regeling het volgende:

“Met het ontworpen artikel 2, § 1, eerste lid, 36° (artikel 3 van het ontwerp), wordt beoogd het begrip ‘huurder van een sociale huurwoning’ te preciseren. Naast de particuliere ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt onder meer ook ‘de partner die gehuwd is of wettelijk of onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met een [particuliere ondertekenaar] en die, op voorwaarde dat [die] persoon en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent’, als huurder beschouwd.

In de mate dat de laatste definitie van toepassing is op de echtgenoot van de huurder van de sociale huurwoning of op de persoon die in de zin van de artikelen 1475 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wettelijk samenwoont met die huurder, is die definitie in strijd met artikel 215, § 2, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek⁴. Op grond van die bepaling behoort het recht op de huur van het onroerend goed dat één der echtgenoten gehuurd heeft, zelfs vóór het huwelijk, en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, aan beide echtgenoten gezamenlijk, niettegenstaande enige hiermee strijdige overeenkomst. Door de hoedanigheid van huurder van de betrokken echtgenoot of wettelijk samenwonende te laten afhangen van de instemming van de verhuurder en van de andere echtgenoot of wettelijk samenwonende, en bovendien van de ondertekening door hem van de huurovereenkomst, doet die bepaling afbreuk aan het beschermingsregime ingesteld bij artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek. De bepaling valt niet te kwalificeren als een regel die deel uitmaakt van de aangelegenheid van de huisvesting, met name betreffende de voorwaarden van de sociale huurovereenkomst, waarvoor de gewesten bevoegd zijn, maar wel als een regel die betrekking heeft op het primair huwelijksstelsel georganiseerd bij boek I, titel V, hoofdstuk VI, van het Burgerlijk Wetboek, waarvoor de federale overheid bevoegd is.

Voor het aannemen van die regel zou de decreetgever evenmin een beroep kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Niet alleen wordt geenszins de noodzakelijkheid van de zo-even beschreven afwijking van artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek aangetoond, en ziet de Raad van State niet waaruit die noodzakelijkheid zou kunnen bestaan, maar ook leent de aangelegenheid van de

³ RvS, advies 39.536/VR van 24 januari 2006 over een ontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 15 december 2006 ‘houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode’, *Parl.St.* VI.Parl. 2005-2006, nr. 824-1, pp. 52-53.

⁴ Voetmoot 8 uit het geciteerde advies: Krachtens artikel 1477, § 2, van het Burgerlijk Wetboek is die bepaling van toepassing op de wettelijk samenwonenden.

bescherming van de gehuwden of wettelijk samenwonenden zich niet tot een gedifferentieerde regeling al naargelang de betrokkenen een sociale, dan wel een andere woning betrekken. Het is immers moeilijk denkbaar dat voor de ene categorie een grotere mate van bescherming zou gelden dan voor de andere categorie. Om die laatste reden kan de weerslag op de federale bevoegdheid evenmin als marginaal worden beschouwd. Aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, zoals geëxpliciteerd in de rechtspraak van het Arbitragehof⁵, is derhalve niet voldaan.

Uit wat voorafgaat volgt dat het ontworpen artikel 2, § 1, eerste lid, 36°, zal dienen te worden herwerkt.”

3.2. In de memorie van toelichting wordt over de ontworpen bepalingen in wezen gesteld dat het omwille van het algemeen belang noodzakelijk is om af te wijken van de regeling in het Burgerlijk Wetboek:

“Het is wenselijk en noodzakelijk om ook gehuwde of wettelijk samenwonende kandidaten te screenen op woonbehoefte, de vergoeding die zij betalen daarop af te stemmen, en hen als persoonlijke gebruikers van een sociale woondienst te beschouwen. Aangezien het sociaal huurrecht op zowat ieder denkbaar en mogelijk vlak afwijkt van het gemene huurrecht en het administratief recht dient om de uitzonderingspositie van het algemeen belang te waarborgen, dient dit consequent te worden doorgetrokken naar alle gebruikers van de sociale woondienst. [...] Er kan ook geen bezwaar zijn tegen transparantie en tegen het nastreven van objectieve uitoefening en gebruik – het omgekeerde zou immers de grondrechten van anderen bedreigen. Een gedifferentieerde regeling al naargelang de betrokkene een sociale, dan wel een andere woning betreft, is geoorloofd en noodzakelijk. De maatregel moet noodzakelijk zijn voor de zinvolle uitoefening van de sociale huisvesting.”

In zoverre deze verantwoording ook begrepen moet worden als een uiteenzetting waarom aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ zou zijn voldaan, moet alvast worden geconcludeerd dat de redenen waarom in advies 39.536/VR werd besloten dat niet aan deze voorwaarden is voldaan, door deze summiere verantwoording niet worden weerlegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Algemene opmerking

4. Verscheidene bepalingen van de ontworpen regeling houden een beperking in van het recht op eerbiediging van het privéleven. Zo wordt in het ontworpen artikel 2, § 5, van de Vlaamse Wooncode (artikel 3, 9°, van het ontwerp) bepaald dat de toezichthouder, of de wooninspecteur in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning met het oog op de vaststelling van de opgesomde misdrijven, de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas kan opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders. Bij het ontworpen artikel 24, § 1 (artikel 6 van het ontwerp) wordt een gecentraliseerde databank opgericht met informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen, “Datawarehouse Wonen” genaamd, waarin onder

⁵ Voetnoot 9 uit het geciteerde advies: Zie de vaste rechtspraak van het Arbitragehof hieromtrent sinds het arrest nr. 7 van 20 december 1985, recentelijk nog bijvoorbeeld Arbitragehof, nr. 114/2005, 30 juni 2005, B.15.1.

meer persoonsgegevens worden opgenomen, afkomstig van de entiteit belast met de ondersteuning van het lokale woonbeleid, alsook van de sociale woonorganisaties. Naar luid van het ontworpen artikel 102*bis*, § 2, eerste lid (artikel 51, 2°, van het ontwerp) kunnen de ambtenaren bedoeld in artikel 20, § 2, en 29*bis* “aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken”. De betrokkene aan wie een dergelijke vraag is gericht, “moet binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen”.

In zijn advies nr. 04/2012 van 5 september 2012 heeft de Vlaamse Toezichtcommissie voor het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer deze ontworpen bepalingen onderzocht vanuit het oogpunt van het recht op eerbiediging van het privéleven. De Raad van State kan zich aansluiten bij de opmerkingen die de Toezichtcommissie ter zake heeft geformuleerd; overigens werd in het ontwerp rekening gehouden met deze opmerkingen. Er kunnen evenwel een aantal bijkomende opmerkingen worden geformuleerd.

In de eerste plaats rijst de vraag wat in het ontworpen artikel 24, § 1 (artikel 6 van het ontwerp) bedoeld wordt met “het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen” als één van de doelstellingen van het Datawarehouse Wonen. Indien derden daardoor de mogelijkheid zouden krijgen om gegevens te bekomen zoals verkoop- of verhuurprijzen in een (deel van een) bepaalde straat die gerelateerd kunnen worden aan welbepaalde inwoners of een zeer beperkt aantal inwoners ervan,⁶ kan de regeling op gespannen voet komen te staan met het recht op eerbiediging van het privéleven. Op zijn minst verdient het aanbeveling om met een aantal voorbeelden in de memorie van toelichting te verduidelijken welke soort informatievragen in aanmerking kunnen komen.

In de tweede plaats is het overbodig om in dezelfde ontworpen bepaling te verduidelijken dat de wet van 8 december 1992 ‘tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens’ van toepassing is. Die wet moet immers worden beschouwd als een minimumregeling waarvan door de gemeenschappen en de gewesten niet kan worden afgeweken, aangezien overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van de Grondwet enkel de federale wetgever kan bepalen in welke gevallen en onder welke voorwaarden het recht op eerbiediging van het privéleven en het gezinsleven kan worden beperkt.⁷

Ten slotte is de verplichting voor particulieren in het ontworpen artikel 102*bis*, § 2, eerste lid (artikel 51, 2°, van het ontwerp) bijzonder ruim geformuleerd. De betrokkene “moet” immers alle medewerking verlenen aan vragen van de bevoegde ambtenaren om gegevens of inlichtingen te verstrekken die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. Overeenkomstig het huidige artikel 102*bis*, § 9, van de Vlaamse Wooncode wordt het verhinderen van het krachtens hoofdstuk III van titel VII en de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht, strafrechtelijk beteugeld. Hierdoor dreigt te worden geraakt aan de essentie van het zwijgrecht en het recht om

⁶ Zie in dat verband ook het meer algemeen geformuleerde voorbehoud in het aangehaalde advies van de Toezichtcommissie, opmerking 46.

⁷ GwH, 19 januari 2005, nr. 16/2005, B.5.2.

zichzelf niet te beschuldigen, zoals dit onder meer gewaarborgd wordt bij artikel 6, lid 1, EVRM.⁸

Artikel 3

5. Op de vraag of de term “feitelijke partner” in het ontworpen artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), van de Vlaamse Wooncode (artikel 3, 6°, van het ontwerp) voldoende rechtszekerheid biedt, antwoordt de gemachtigde dat moet “worden teruggevallen op de verklaring op eer van die personen. [...] Mochten er meerdere feitelijke partners zijn, zal er slechts één als huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) van de VWC kunnen worden beschouwd”.

Het verdient desalniettemin aanbeveling om de term “feitelijke partner” tenminste in de memorie van toelichting nader te omschrijven.

6. In het ontworpen artikel 2, § 5, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 3, 9°, van het ontwerp) moet worden verwezen naar de artikelen 20 en 102*bis*, § 9, veeleer dan naar “artikel 20 en 102, § 9”.

Artikel 16

7. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de oprichting of de renovatie van kantoorgebouwen als voorbeeld van een investeringsverrichting die niet gefinancierd kan worden met een lening aangegaan bij de VMSW. De gemachtigde bevestigt evenwel dat een kantoorgebouw een niet-residentiële ruimte is in de zin van de Vlaamse Wooncode⁹. Hieruit volgt dat de oprichting of de renovatie van een dergelijk gebouw wel degelijk in aanmerking kan komen voor een lening aangegaan bij de VMSW, aangezien de realisering van niet-residentiële ruimten overeenkomstig de voorwaarden bedoeld in artikel 41, § 3, van de Vlaamse Wooncode ook kunnen worden gerekend tot de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan in het ontworpen artikel 44, eerste lid, gewag wordt gemaakt. De memorie van toelichting zal op dit punt alleszins moeten worden aangepast.

⁸ EHRM 25 februari 1993, Funke t. Frankrijk, § 44; EHRM 21 april 2009, Martinen t. Finland, §§ 73-76.

⁹ Het begrip “niet-residentiële ruimte” wordt in artikel 2, § 1, eerste lid, 36°, van de Vlaamse Wooncode gedefinieerd als “elk onroerend goed of deel ervan dat niet bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande en dat geen gemeenschapsvoorziening is noch een specifieke voorziening zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°”.

Artikel 47

8. In het ontworpen artikel 93, § 1, tweede lid, 5°, van de Vlaamse Wooncode (artikel 47, 1°, van het ontwerp) moet het woord “hij” tweemaal worden weggelaten, zodat de ontworpen bepaling grammaticaal aansluit op de inleidende zin van de opsomming.

Artikel 50

9. Door het ontworpen artikel 98, § 3, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode (artikel 50, 8°, van het ontwerp) wordt het niet-naleven van de begeleidingsovereenkomst, alsook het in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de sociale huurwoning en het veroorzaken van overmatige hinder voor de burens en de naaste omgeving voortaan gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning, met als mogelijk gevolg de beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder.

De twee laatstgenoemde gronden kunnen redelijkerwijze worden aanvaard als gronden voor de beëindiging van de huurovereenkomst. Het is evenwel zeer de vraag of eender welke tekortkoming door de huurder van zijn verplichtingen in de begeleidingsovereenkomst zonder meer gelijkgesteld kan worden met een “ernstige of blijvende tekortkoming” in de zin van artikel 98, § 3, eerste lid, 2°. Een dergelijke automatische gelijkstelling lijkt een disproportionele maatregel te zijn, mede in het licht van het recht op een behoorlijke huisvesting, bedoeld in artikel 23, tweede lid, 3°, van de Grondwet. Er moet dan ook worden verduidelijkt welke inbreuken op de begeleidingsovereenkomst van die aard zijn dat ze, gelet op hun ernst of op hun aanhoudend karakter, gelijkgesteld kunnen worden met een “ernstige of blijvende tekortkoming”.

Artikel 51

10. Overeenkomstig het ontworpen artikel 102*bis*, § 6, van de Vlaamse Wooncode (artikel 51, 7°, van het ontwerp), begint de termijn van dertig dagen voor het instellen van een beroep bij de burgerlijke rechtbank te lopen vanaf de datum van de afgifte bij de post van de aangetekende brief waarmee de betrokkene in kennis werd gesteld van de beslissing tot het opleggen van een administratieve geldboete of van de beslissing waarbij, na een betwisting door de betrokkene, de administratieve geldboete wordt herroepen of het bedrag ervan wordt aangepast.

In dit verband moet worden herinnerd aan de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat de keuze van de datum van verzending als aanvangspunt voor een beroeps- of bezwaartermijn het recht van verdediging van de geadresseerden op een onevenredige wijze beperkt, doordat die termijnen beginnen te lopen op een ogenblik dat zij nog geen kennis kunnen hebben van de inhoud van de beslissing.¹⁰ De ontworpen bepaling dient in het licht hiervan te worden aangepast.

¹⁰ GwH 17 december 2003, nr. 170/2003; GwH 16 november 2005, nr. 166/2005; GwH 1 maart 2006, nr. 34/2006; GwH 15 maart 2006, nr. 43/2006; GwH 7 juni 2007, nr. 85/2007; GwH 26 september 2007, nr. 123/2007; GwH 19 december 2007, nr. 162/2007.

Artikel 57

11. Naar luid van het ontworpen artikel 4.2.10, § 2, derde lid, van het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’ kan het gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen lokale toewijzingsregels omvatten die een “lokale invulling” inhouden van de toewijzingsregels die door de Vlaamse Regering kunnen worden vastgesteld ter uitvoering van het ontworpen artikel 4.2.10, § 1, tweede lid. Hieruit zou men kunnen opmaken dat niet kan worden afgeweken van deze door de Vlaamse Regering vastgestelde toewijzingsregels. De gemachtigde verklaarde in dit verband het volgende:

“De bepalingen m.b.t. de lokale toewijzingsregels zijn geïnspireerd op de bepalingen m.b.t. gemeentelijke toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen, vermeld in artikel 95, § 1, derde lid, en § 2, van de Vlaamse Wooncode. In dat opzicht wordt de gemeente wel degelijk gemachtigd om afwijkende toewijzingsregels op te stellen in een door de Vlaamse Regering vooraf aangegeven kader, wel te verstaan, en toe te passen. Bij gebrek aan een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen met lokale toewijzingsregels gelden de algemene toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.”

De ontworpen bepaling moet worden aangepast om deze bedoeling beter weer te geven, vooral dan wat betreft de verhouding tussen het gemeentelijk reglement en het “door de Vlaamse Regering vooraf aangegeven kader” waaraan door de gemachtigde wordt gerefereerd. Ook in de memorie van toelichting moet hierover duidelijkheid worden gecreëerd.

Artikel 60

12. Uit artikel 60, derde lid, van het ontwerp kan worden opgemaakt dat kinderen, maar ook andere particulieren, die meerderjarig waren op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst en mee ondertekend hebben, niet langer een sociale huurder zijn die aanspraak kan maken op het kooprecht bedoeld in artikel 43 van de Vlaamse Wooncode of op het recht om de sociale huur verder te zetten bij overlijden van de ouders overeenkomstig artikel 98 van de Vlaamse Wooncode. De vraag rijst of deze ontworpen regeling verenigbaar is met het *standstill*-effect van het recht op behoorlijke huisvesting bedoeld in artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt alvast betoogd dat dit wel degelijk het geval is:

“De stellers van het ontwerp zijn van mening dat er geen probleem is met het *standstill*-principe. Het recht van een kind dat meerderjarig was bij aanvang van het contract (categorie A volgens de huidige categorisering) om een woning te blijven bewonen als de oorspronkelijke huurder overlijdt of weggaat, ontstaat pas op het moment dat dat feit zich voordoet. M.a.w. kinderen die door deze wetswijziging huurder C worden, kunnen geen aanspraak maken op een recht dat ze nog niet verworven hadden”.

Het recht op eigendom is volgens de rechtspraak van het Europees Hof voor de rechten van de mens van toepassing op wie een “legitieme verwachting” heeft om het effectief genot van een eigendomsrecht te verkrijgen.¹¹ Naar analogie van deze rechtspraak kan men

¹¹ EHRM (grote kamer), 12 juli 2001, Prins Hans-Adam II van Liechtenstein t. Duitsland.

argumenteren dat de waarborg van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet zich uitstrekt tot wie op basis van een contractuele relatie een “legitieme verwachting” heeft dat hij een sociale huurwoning zal kunnen blijven bewonen. Alleszins moet worden vastgesteld dat de ontworpen bepaling een inmenging inhoudt in het recht op huisvesting, zoals gewaarborgd door deze grondwetsbepaling.

De beoordelingsruimte van de decreetgever is zeer ruim wat betreft het nemen van maatregelen met het oog op een sociaal huisvestingsbeleid. Te dezen wordt met de ontworpen maatregel beoogd een bestaande ongelijkheid tussen minderjarige en meerderjarige kinderen weg te werken en ervoor te zorgen dat “de inwonende kinderen en andere inwonende derden [...] zich bij het overlijden of het vertrek van de oorspronkelijke huurder en zijn wettelijke of feitelijke partner, in eigen naam kandidaat dienen te stellen voor een sociale huurwoning”, zoals in de memorie van toelichting wordt betoogd. Aldus wordt vermeden dat “artificiële erfeniswoningen” worden gecreëerd, waardoor andere kandidaat-huurders op de wachtlijst benadeeld zouden worden. Deze doelstelling is beslist legitiem en bovendien lijkt de maatregel niet in een onevenredige verhouding te staan tot deze doelstelling, mede gelet op het feit dat de betrokkenen zich in eigen naam als kandidaat-huurder kunnen aandienen.

De conclusie is dan ook dat de ontworpen bepaling verenigbaar kan worden geacht met artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

MARLEEN VERSCHRAEGHEN

Jan SMETS

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie 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 bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Art. 2. Artikel 17 van decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 17. Het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams Brabant heeft rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van het type A in de zin van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. De bepalingen van het voormelde decreet zijn op het fonds van toepassing voor zover er in dit decreet niet wordt van afgeweken.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 3. In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 april 2011, 23 december 2011, 9 maart 2012 en 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 2°, opgeheven bij decreet van 9 maart 2012, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“2° decreet Grond- en Pandenbeleid: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 9° opgeheven;

3° in paragraaf 1, eerste lid, worden punt 22° en 23° vervangen door wat volgt:

“22° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door:

- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;

- c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging, voor zover er voor die woning een van de volgende subsidies werd verleend;
 - 1) een subsidie met toepassing van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971;
 - 2) een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, §1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;
 - d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft;
 - e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85;
 - f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- 23° sociale koopwoning: een woning die wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door:
- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
 - b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
 - c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er voor die woning een subsidie verleend werd als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, §1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;
 - d) een gemeente, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;
 - e) een private actor, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

4° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 25° vervangen door wat volgt:

- “25° sociale kavel: een in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling gelegen afgebakend perceel, voorzien van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, dat wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door:
- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
 - b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er met betrekking tot dat perceel een van de volgende gevallen zich voordoet:
 - 1) er werd een subsidie verleend als vermeld in punt 23°, c);
 - 2) er wordt toepassing gemaakt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
 - c) een gemeente, voor zover het perceel verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;
 - d) een private actor, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

5° in paragraaf 1, eerste lid, punt 26°, worden de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven;

6° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 34° vervangen door wat volgt:

“34° huurder van een sociale huurwoning:

- a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;
- b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);
- c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen;”;

7° aan paragraaf 1, eerste lid, worden een punt 38° en 39° toegevoegd, die luiden als volgt:

“38° OCMW-vereniging: een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

39° venale waarde: de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding.”;

8° paragraaf 3 wordt opgeheven;

9° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§5. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- 1° nutsbedrijven: de instanties die in het kader van de openbare nutsvoorziening instaan voor de levering van water;
- 2° distributienetbeheerders: de natuurlijke personen of rechtspersonen, vermeld in artikel 2, 8°, van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, en artikel 1, 31°, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen.

Met behoud van de toepassing van de machtigingsprocedure bepaald in de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronisch bestuurlijke gegevensverkeer kan de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis, of de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2, in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning met het oog op de vaststelling van de misdrijven, vermeld in artikel 20 en 102bis, §9, de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders.

De nutsbedrijven of de distributienetbeheerders moeten de verbruiksgegevens binnen een termijn van 14 dagen na ontvangst van de aanvraag aan de toezichthouder of de wooninspecteur bezorgen.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop de toezichthouder of de wooninspecteur de verbruiksgegevens kan opvragen en de manier waarop de gegevens moeten worden bezorgd.”.

Art. 4. In artikel 22 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009 en 9 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;
- 2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden “sociale koop- en huurwoningen” vervangen door de woorden “sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels”, worden de woorden “door de gemeenten vastgestelde” opgeheven en wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;
- 3° in paragraaf 2, vierde lid, 1°, wordt het bedrag “420.065.000” vervangen door het bedrag “428.000.000”;
- 4° in paragraaf 2, vierde lid, 2°, wordt het bedrag “171.323.000” vervangen door het bedrag “174.000.000”;
- 5° in paragraaf 2, vierde lid, wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°bis voor een programma voor de bouw van sociale koopwoningen waarvoor een bijzondere sociale lening als vermeld in artikel 79 zal worden toegestaan;”;
- 6° in paragraaf 2, vierde lid, 3°, worden de woorden “verrichtingen inzake het sociale grond- en pandenbeleid” vervangen door het woord “verwervingen”;
- 7° in paragraaf 2, vijfde lid, wordt het jaartal “1998” vervangen door het jaartal “2012”.

Art. 5. In artikel 22bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“In de periode 2009-2023 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 65.610 eenheden. De uitbreiding betreft:
1° 43.440 sociale huurwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2023;
2° 21.170 sociale koopwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2020;
3° 1000 sociale kavels, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2020.”;
- 2° in paragraaf 1, derde lid, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;
- 3° er wordt een paragraaf 1bis ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1bis. In de periode 2012-2023 breidt de Vlaamse overheid het bescheiden woonaanbod uit met 6000 eenheden.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt op initiatief van:

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 41, §2;
- 2° de private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.”;

4° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”.

Art. 6. In artikel 24 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 9 maart 2012, wordt paragraaf 1 vervangen door wat volgt:

“§1. De Vlaamse Regering regelt de uitbouw en het beheer van een gecentraliseerde databank, het Datawarehouse Wonen, met informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen. Die databank heeft de volgende doelstellingen:

- 1° het ondersteunen van de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid;
- 2° het aanleveren van data voor beleidsmatig wetenschappelijk onderzoek rond wonen;
- 3° het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen.

Om de doelstellingen, vermeld in het eerste lid, te bereiken, worden in het Datawarehouse Wonen de gegevens verzameld over het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 3 en 4.

De entiteit die door de Vlaamse Regering wordt belast met de ondersteuning van het lokale woonbeleid en de sociale woonorganisaties verstrekken daarvoor de voor het Vlaamse woonbeleid noodzakelijke gegevens waarover ze beschikken, op voorwaarde van machtiging van de mededeling van persoonsgegevens op basis van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer. De voormelde entiteit is verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens.

De geanonimiseerde individuele gegevens kunnen onder contractuele voorwaarden ook doorgegeven worden aan wetenschappelijke instellingen met het oog op beleidsrelevant onderzoek waarvan de output eigendom blijft van de Vlaamse Gemeenschap. Met het oog op statistische verwerkingen die de tijdsevolutie van het wonen in Vlaanderen weergeven, worden de gegevens gedurende een periode van vijftig jaar bewaard.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens. Ze bepaalt tevens de algemene organisatorische en technische maatregelen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, wordt een artikel 27bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 27bis. Voor de opmaak van schattingsverslagen, in het kader van onroerende transacties krachtens dit decreet, moeten sociale woonorganisaties een ontvanger van registratie en domeinen, of een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert aanstellen.”.

Art. 8. In artikel 29bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en vervangen bij decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

“3° de volgende verrichtingen van het OCMW, een OCMW-vereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband:

- a) de verrichtingen krachtens titel VI en VII;
- b) de verhuring van andere woningen dan sociale woningen krachtens titel VII, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- c) de verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels met toepassing van artikel 34, §3, eerste lid, 2°, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

2° in paragraaf 7, tweede lid, wordt de zinsnede “vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-vereniging”;

3° er wordt een paragraaf 8 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§8. Bij wanbetaling van de administratieve geldboete vaardigt de toezichthouder een dwangbevel uit dat wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO. Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot.”.

Art. 9. In artikel 32 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 april 2007 en 8 juli 2011, wordt paragraaf 2 opgeheven.

Art. 10. In artikel 33, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011, 23 december 2011 en 23 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “verenigingen als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”;

2° in het vierde lid, 9°, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”.

Art. 11. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004, 24 maart 2006, 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden de woorden “het sociale grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “de verwerving van onroerende goederen”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden “de sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de zinsnede “de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid,”;

3° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 33, §1, derde lid, 6°” vervangen door de zinsnede “artikel 33, §1, vierde lid, 6°”;

4° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, b) en d), wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” telkens vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

5° in paragraaf 3 wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;”.

Art. 12. In artikel 38 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “hoofdstuk II van titel VII” vervangen door de zinsnede “hoofdstuk II van titel VI”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 33, §1, derde lid, 6°” vervangen door de zinsnede “artikel 33, §1, vierde lid, 6°”.

Art. 13. Aan artikel 40, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, wordt de volgende zin toegevoegd:

“In afwijking van artikel 413 en 559 van het Wetboek van Vennootschappen kan de staat van activa en passiva bij een statutenwijziging die betrekking heeft op het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij, tot zes maanden voordien zijn vastgesteld.”.

Art. 14. In artikel 41, §2, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de eerste zin wordt de zinsnede “, benevens hun taken van openbare dienst,” opgeheven en worden de woorden “het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid,” vervangen door de woorden “het decreet Grond- en Pandenbeleid”;

2° de zinnen “Zij hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun openbardiensttaken en hun autonome taken. De middelen die voortkomen uit hun autonome taken worden wederaangewend voor deze taken of voor de openbardiensttaken.” worden vervangen door wat volgt:

“Zij hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun taken met betrekking tot het bescheiden woonaanbod en hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit hun taken met betrekking tot het bescheiden woonaanbod worden wederaangewend voor deze taken of voor hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.”.

Art. 15. In artikel 43 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden tussen de woorden “de huurder” en de woorden “heeft het recht” de zinsnede “, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b),” ingevoegd;

2° in paragraaf 5 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De prijs voor de woning waarop het recht van aankoop wordt uitgeoefend, is gelijk aan de venale waarde die geraamd wordt met toepassing van artikel 27bis. De schattingen blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.”.

Art. 16. In artikel 44, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “hun investeringsverrichtingen” worden vervangen door de zinsnede “de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten als vermeld in artikel 41,”;

2° er wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

“Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.”.

Art. 17. In titel V van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, worden in het opschrift van hoofdstuk III de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven.

Art. 18. In artikel 50 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “van de Grote Gezinnen” opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt de zin “Het moet in zijn activiteiten voorrang geven aan de woonbehoeften van woonbehoeftige grote gezinnen.” opgeheven;

3° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, worden de woorden “grote gezinnen” telkens vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”.

Art. 19. In artikel 52 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 27 juni 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede “artikel 79, §3” vervangen door de zinsnede “artikel 79, §2”;

2° in het tweede lid worden de woorden “grote gezinnen” telkens vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”;

3° in het derde lid worden de woorden “grote gezinnen” vervangen door de woorden “gezinnen en alleenstaanden”;

4° het vierde lid wordt opgeheven.

Art. 20. In artikel 54, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “grote gezinnen” vervangen door de woorden “woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden”.

Art. 21. In artikel 56, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, worden de woorden “salariskosten en de werking kunnen worden” vervangen door de woorden “werking wordt”.

Art. 22. Artikel 58 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 58. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 56, en van de ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap mag nooit meer bedragen dan 100% van de totale kosten.”.

Art. 23. In artikel 59, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zinsnede “een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit” vervangen door de zinsnede “een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, §1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof”.

Art. 24. In artikel 60 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 27 maart 2009 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden punt 1° tot en met 4° vervangen door wat volgt:

- “1° de verwerving van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen;
- 2° de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur;
- 3° de bouw van sociale koopwoningen en de renovatie van gebouwen of woningen om er sociale koopwoningen van te maken;
- 4° de verhuring van sociale huurwoningen.”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;

3° in paragraaf 2, 4°, worden de woorden “verenigingen van gemeenten” vervangen door de woorden “intergemeentelijke samenwerkingsverbanden”;

4° in paragraaf 2, 5°, worden tussen de woorden “openbare centra voor maatschappelijk welzijn” en de zinsnede “, behalve voor” de woorden “en de OCMW-verenigingen” ingevoegd.

Art. 25. In artikel 61, vierde lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt de zinsnede “de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF” vervangen door de zinsnede “de initiatiefnemers, vermeld in artikel 60, §2,”.

Art. 26. In titel VI, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000, 24 maart 2006, 29 juni 2007, 27 maart 2009 en 29 april 2011, wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 2. Subsidie voor de verwerving van onroerende goederen”.

Art. 27. In artikel 63 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “dat gelegen is in een woonvernieuwings- of een woningbouwgebied” opgeheven;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Wat het bedrag van de subsidie betreft, maakt de Vlaamse Regering een onderscheid naargelang het te verwerven onroerend goed gelegen is binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.”.

Art. 28. In artikel 64 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 juni 2007 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden de woorden “die gelegen zijn in een woonvernieuwingsgebied” opgeheven en wordt het woord “gebouwen” vervangen door het woord “constructies”;

2° paragraaf 1, tweede lid, wordt opgeheven;

3° paragraaf 2 wordt opgeheven;

4° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

1° Algemene Overeenkomst: de Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, en Serviceflats Invest nv, gesloten op 18 oktober 1995 en gewijzigd door een addendum van 3 december 1996 en 22 juli 2008;

2° serviceflats: individuele wooneenheden in een serviceflatgebouw als vermeld in artikel 2, 5°, van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor bejaarden;

3° Serviceflats Invest nv: de bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 1995 erkende vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal.

Zolang Serviceflats Invest nv de in de Algemene Overeenkomst opgenomen doelstelling om 2000 serviceflats te realiseren niet heeft bereikt, kan in afwijking van artikel 60 de subsidie voor verrichtingen als vermeld in paragraaf 1, 1°, 2° en 3°, ook worden verleend aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk.”.

Art. 29. In artikel 68 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “als de VMSW of het Vlaamse Gewest opdrachtgever is van de werkzaamheden” opgeheven.

Art. 30. In titel VI, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000, 24 maart 2006, 29 juni 2007, 27 maart 2009, 29 april 2011, wordt het opschrift van afdeling 4 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 4. Subsidie voor bouw van en renovatie tot sociale koopwoningen”.

Art. 31. In artikel 69 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “sociale woningen te bouwen in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied” worden vervangen door de woorden “sociale koopwoningen te bouwen”;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Wat het bedrag van de subsidie betreft, maakt de Vlaamse Regering een onderscheid naargelang de sociale koopwoningen binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied worden gerealiseerd.”.

Art. 32. In artikel 70 van hetzelfde decreet wordt het woord “ongeschikte” telkens opgeheven en worden de woorden “sociale woningen” vervangen door de woorden “sociale koopwoningen”.

Art. 33. Artikel 71 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt opgeheven.

Art. 34. In artikel 72 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 1° opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 35. In artikel 73 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 36. In artikel 74, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zin “Artikel 73 is mede van toepassing op deze subsidie.” opgeheven.

Art. 37. In artikel 75 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “artikelen 64, §§1 en 2, 69 en 70” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §1” en wordt de zinsnede “of 64, §§3, 4 of 5” vervangen door de zinsnede “of artikel 64, §4 of §5”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “Behoudens toepassing van artikel 64, §3, worden de woningen die de begunstigde van de subsidie bouwt of renoveert,” vervangen door de woorden “De woningen worden”;

3° in paragraaf 3 wordt de zinsnede “artikel 64, §§3 en 4” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §4”.

Art. 38. In artikel 76 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “artikel 64, §§3 en 4” vervangen door de zinsnede “artikel 64, §4”.

Art. 39. In artikel 77bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Het Garantiefonds voor Huisvesting heeft rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van het type A in de zin van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies

en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. De bepalingen van dat decreet zijn op het fonds van toepassing voor zover daar in dit decreet niet van afgeweken wordt.”.

Art. 40. In artikel 78, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006, 22 december 2006 en 29 april 2011, wordt de zinsnede “een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit” vervangen door de zinsnede “een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, §1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof”.

Art. 41. In artikel 79 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede “de minimum- en maximumnormen voor de woningen,” opgeheven;

2° in paragraaf 2 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De VMSW en het VWF zijn ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen als vermeld in paragraaf 1 toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van een of meer van de volgende verrichtingen:

- 1° de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen sociale kavel of een bouwgrond die daarmee wordt gelijkgesteld volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 2° de bouw, de aankoop of het behoud van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;
- 3° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;
- 4° de terugbetaling van vroeger aangegane schulden voor de renovatie, de aankoop of de bouw van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.”;

3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven;

4° in paragraaf 2, derde lid, worden de woorden “VMSW kan” vervangen door de woorden “VMSW en het VWF kunnen”;

5° paragraaf 3 en paragraaf 4 worden opgeheven.

Art. 42. In artikel 84, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De oorspronkelijke verkoopprijs, de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden geïndexeerd op de wijze die de Vlaamse Regering vaststelt. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheeken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.”.

Art. 43. In artikel 85, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 24 maart 2006, 29 februari 2008, 27 maart 2009 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”;
- 2° in het derde lid wordt de zin “Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt.” vervangen door de zin “Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid optreedt in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar.”;
- 3° aan het vierde lid, 3°, worden de woorden “die niet in zijn geheel wordt verkocht” toegevoegd.

Art. 44. In artikel 86, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 25 mei 2007 en gewijzigd bij het decreet van 29 februari 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

“3° het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;”;

- 2° er wordt een punt 4° toegevoegd dat luidt als volgt:

“4° gemeente”.

Art. 45. In artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt de zinsnede “decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” vervangen door de woorden “decreet Grond- en Pandenbeleid”.

Art. 46. In artikel 91, §2, 4°, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt de zinsnede “verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”.

Art. 47. Aan artikel 92, §3, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“10° voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 95, §1, vijfde lid, heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst.”.

Art. 48. In artikel 93 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° aan paragraaf 1, tweede lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaar-

ten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.”;

2° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede “verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-verenigingen”.

Art. 49. In artikel 95 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, de persoon, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c) en d),” opgeheven;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.”;

3° in paragraaf 1 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aan toont dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is.”;

4° in paragraaf 1 worden in het bestaande derde lid, 1°, dat het vierde lid, 1°, wordt, de woorden “en huurprijs” vervangen door de zinsnede “, huurprijs en vaste huurlasten”;

5° in paragraaf 1 worden in het bestaande vierde lid, dat het vijfde lid wordt, de woorden “derde lid” vervangen door de woorden “vierde lid” en worden tussen de woorden “bewoners van een sociale huurwoning die willen” en het woord “verhuizen” de woorden “of moeten” ingevoegd;

6° aan paragraaf 1 wordt aan het bestaande vierde lid, dat het vijfde lid wordt, de volgende zin toegevoegd:

“De Vlaamse Regering kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst die gesloten wordt tussen de kandidaat-huurder en een welzijnsorganisatie.”;

7° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “derde lid” vervangen door de woorden “vierde lid”.

Art. 50. Aan artikel 97 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006, worden een vijfde en een zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een omstandige plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de aanvang wordt bij de huurovereenkomst gevoegd. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de verhuurder en de huurder. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, vermeld in het vijfde lid, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.”.

Art. 51. In artikel 98 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006 en 21 november 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “a), b) en c)” telkens vervangen door de zinsnede “a) en b)”;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden “of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd” toegevoegd;

3° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid, nog een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.”;

4° in paragraaf 1 wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de termijnen, vermeld in het tweede lid, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, de opzegging of de vaststelling dat de huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats wordt betrokken, en de ontbinding van de huurovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.”;

5° in paragraaf 1 wordt in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “34°, d)” vervangen door de zinsnede “34°, c)”;

6° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede “a), b) en c)” vervangen door de zinsnede “a) en b)”;

7° aan paragraaf 2 wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), een opzeggingstermijn van een maand als hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of in een voorziening met residentiële opvang als vermeld in artikel 1, 11°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 betreffende de algemene erkenningsvoorwaarden en kwaliteitszorg van voorzieningen voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap.”;

8° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 92, §3, 1° en 2°” vervangen door de zinsnede “artikel 92, §3, eerste lid, 1°, 2° en 9°”.

Art. 52. In artikel 102bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen.”;

2° in paragraaf 2 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De ambtenaren die met toepassing van artikel 20, §2, door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1° en 2°. De ambtenaren, vermeld in artikel 20, §2, en 29bis, kunnen aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. Zonder afbreuk te doen aan de rechten van verdediging, moet de betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.”;

3° in paragraaf 4, tweede lid, wordt het woord “vanaf” vervangen door de woorden “te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op”;

4° in paragraaf 4 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Na de betrokkene te hebben gehoord, beslist de toezichthouder over de verzoeken en deelt zijn beslissing mee aan de betrokkene binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoek, vermeld in het tweede lid. De beslissing wordt meegedeeld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.”;

5° in paragraaf 4, vierde lid, worden de woorden “bevoegde ambtenaar” vervangen door het woord “toezichthouder”;

6° in paragraaf 5 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“Als de betrokkene de administratieve geldboete betwist, kan hij, binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, eerste lid, de toezichthouder hiervan op de hoogte brengen met een met redenen omklede aangetekende brief. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief.”;

7° in paragraaf 5, tweede lid, worden de woorden “aangewezen ambtenaren kunnen hun” vervangen door de woorden “toezichthouder kan zijn”;

8° paragraaf 6 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Tegen de beslissing van de toezichthouder kan de betrokkene binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, eerste en derde lid, en paragraaf 5, tweede lid, beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.”;

9° in paragraaf 7, tweede lid, worden de woorden “aangewezen ambtenaren kunnen” vervangen door de woorden “toezichthouder kan” en wordt het woord “hen” vervangen door het woord “hem”.

Art. 53. In artikel 104 van hetzelfde decreet wordt punt 2° opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijziging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 54. Aan artikel 2.2.8 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Artikel 2.2.7, §2 en §3, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing op beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in artikel 2.2.7, §3, eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, is het beroep ingewilligd met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.”.

Art. 55. Aan artikel 4.1.16 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010 en 23 december 2011, wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. Met behoud van de toepassing van paragraaf 2, paragraaf 2/1 en paragraaf 3 kan de verkavelaar of de bouwheer CBO-credits in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente. CBO-credits zijn kredieteenheden die worden verkregen per sociale huurwoning of sociale koopwoning die door de verkavelaar of de bouwheer verwezenlijkt wordt in het kader van een procedure als vermeld in artikel 33, §1, vierde lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het eerste lid.”.

Art. 56. In artikel 4.2.2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt paragraaf 3 opgeheven.

Art. 57. In boek 4, titel 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010 en 23 december 2011, worden de woorden “en toewijzingsregels” toegevoegd aan het opschrift van hoofdstuk 3.

Art. 58. In boek 4, titel 2, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet wordt een artikel 4.2.10 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.2.10. §1. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring en de vervreemding van bescheiden woonaanbod bepalen.

§2. De gemeenteraden kunnen een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Dat gemeentelijk reglement omvat kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages bescheiden woonaanbod vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.

Het gemeentelijk reglement kan lokale toewijzingsregels voor de verhuring of vervreemding van een bescheiden woonaanbod omvatten die een aanvulling vormen op de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering overeenkomstig paragraaf 1 vaststelt of die ervan afwijken.

De lokale toewijzingsregels komen tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandkoming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Bij ontstentenis van een gemeentelijk reglement met lokale toewijzingsregels voor de verhuring of vervreemding van een bescheiden woonaanbod gelden de door de Vlaamse Regering overeenkomstig paragraaf 1 vastgestelde toewijzingsregels.”.

Art. 59. In artikel 7.3.2/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011, worden de woorden “tot weigering van” vervangen door de woorden “over het verzoek tot” en wordt de zinsnede “artikel 2.2.28, derde lid” vervangen door de zinsnede “artikel 2.2.8, derde lid”.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid

Art. 60. Artikel 16 van het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid wordt ingetrokken.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 61. De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, en die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning niet had opgegeven als referentiehurder of niet beschouwd wordt als referentiehurder, en die niet wettelijk samenwoont en niet gehuwd is met of feitelijke partner is van die referentiehurder, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

Art. 62. Artikel 3, 2°, 6° en 8°, artikel 15, 1°, artikel 18, artikel 19, 20, 41, artikel 49, 1° en 3° tot en met 6°, en artikel 51, 1° en 3° tot en met 6°, treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 2, 9 en 39 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2012 en artikel 54, 55 en 59 hebben uitwerking met ingang van 6 februari 2012.

Brussel, 30 november 2012.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

BIJLAGE
bij de memorie van toelichting:
REGULERINGSIMPACTANALYSE



Reguleringsimpactanalyse voor het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

1 Titel

Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

2 Aanleiding en doel

2.1 Aanleiding

a) Voorafgaand:

Het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen brengt – zoals het opschrift al doet vermoeden – wijzigingen aan aan 4 decreten : 1) het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; 2) het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992; 3) het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid; 4) het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid.

Een aantal wijzigingen zijn louter van juridisch-technische aard en een aantal inhoudelijk, ingegeven door politieke beleidskeuzen. De juridisch-technische wijzigingen zijn vaak het gevolg van de evaluatie van de kwaliteit van de bestaande regelgeving, de verbetering van bestaande regelgeving en hun onderlinge afstemming en de vereenvoudiging van de regelgeving. De juridisch-technische aanpassingen maken uiteraard geen voorwerp uit van deze RIA. Deze zullen immers geen regulerend effect hebben op de burgers of de woonactoren.

Wat betreft de aanpassingen ingegeven door politieke beleidskeuzen werd beslist het beginsel van proportionaliteit toe te passen. Dit houdt in dat voor kleine inhoudelijke aanpassingen waarvan de effecten slechts zeer beperkt zijn, geen RIA wordt opgemaakt.

Deze RIA beperkt zich tot de politieke beleidskeuze die een voldoende zware impact heeft, met name de wijziging van de invulling van het begrip 'huurder van een sociale huurwoning' in de Vlaamse Wooncode (artikel 2, §1, eerste lid, 34°).

b) Aanleiding

Het begrip 'huurder van een sociale huurwoning' werd aan de begrippenlijst in de Vlaamse Wooncode toegevoegd door het decreet van 15 december 2006¹. De definitie van een huurder van een sociale huurwoning diende duidelijkheid te scheppen over wie er precies als een huurder van een sociale huurwoning wordt beschouwd en wie bijgevolg gerechtigd is de sociale huurwoning duurzaam te bewonen. Bovendien worden er rechten en plichten toegekend afhankelijk van de categorie van huurder van een sociale huurwoning tot dewelke men behoort². In de praktijk is gebleken dat de invoering van wie als huurder van een sociale huurwoning beschouwd dient te worden en de verschillende categorieën waarin bewoners van een sociale huurwoning werden opgedeeld, bepaalde ongewilde effecten hebben opgeleverd.

- Zo heeft de huidige categorisering van huurders van een sociale huurwoning een ongelijke behandeling van hun kinderen bij het overlijden of het vertrek van de langstlevende ouder tot gevolg. De kinderen die bij het sluiten van de huurovereenkomst meerderjarig zijn, zijn huurders van categorie A en hebben dus recht op de sociale huurwoning als de langstlevende ouder overlijdt of de sociale huurwoning verlaat, en zij kunnen de sociale huurwoning onder bepaalde voorwaarden aankopen. De kinderen die minderjarig waren bij het sluiten van de huurovereenkomst, en die op het moment dat ze meerderjarig worden de huurovereenkomst mee ondertekenen als huurder van categorie D, hebben die rechten niet.
- Zo kunnen meerderjarige kinderen die de woning hebben verlaten, of personen die mantelzorg verlenen niet komen bijwonen als ze niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Dit wordt als onrechtvaardig gevoeld en staat de gezinsvorming in de weg.
- Zo moet er voor een toetreding door huurder van categorie C of d tot het contract, een instemming zijn van huurder categorie A. In sommige gevallen is er geen huurder categorie A meer. Het nut van deze instemming wordt in vraag gesteld.
- De instemming voor de toetreding van huurder van categorie C door huurder a lijkt nutteloos te zijn geworden, na de wijziging door het BVR van 6 februari 2009 waarbij de feitelijke partner in eerste instantie toetreedt tot de huurovereenkomst in de hoedanigheid van huurder van categorie D. De instemming door de huurder a is op dat moment al verleend.
- Ten gevolge van de wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur door het besluit van 6 februari 2009 kan een huurder maar huurder van categorie C worden, als hij of zij eerst werd toegelaten als een huurder van categorie D. Op dat eerdere moment wordt nagegaan of de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Een tweede controle na 12 maanden is dan ook voornamelijk uitsluitend administratief belastend. Ook is het niet zinvol de inwonende kinderen die meerderjarig worden en dus ook toetreden als huurder van categorie D, te toetsen aan de toelatingsvoorwaarden. Het is immers ondenkbaar en in strijd met artikel 8 EVRM om inwonende kinderen uit de woning te drijven in het geval ze niet aan de toelatingsvoorwaarden voldoen.
- Door de strikte regels inzake toelating tot de woning zullen er huurders van een sociale huurwoning zijn die opteren voor een niet-toegelaten bijwoning en dus domiciliefraude plegen. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer kinderen na scheiding terug willen inwonen bij hun ouders maar dit niet kunnen omdat hun inkomen te

¹ Decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19 februari 2007 (ed.1).

² Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI. Parl. 2005-2006, nr. 824/ 1, 8.

hoog is. Zelfde verhaal indien kinderen terug willen inwonen voor het verlenen van mantelzorg maar dit niet mogen omdat ze teveel verdienen. Zo leidt een maatregel om domiciliefraude sneller op te kunnen sporen, namelijk het duidelijk maken dat iedere meerderjarige persoon in de woning gevat is door de rechten en plichten, tot het plegen van domiciliefraude.

2.2 Doelstelling

De doelstelling van de reglementaire aanpassingen (art. 2, §1, eerste lid, 34°, art. 95, art. 98 van de Vlaamse Wooncode) is een antwoord bieden op de gestelde knelpunten.

De ongelijke behandeling van kinderen van huurders dient te worden weggewerkt (meerderjarige versus minderjarige kinderen bij het sluiten van de huurovereenkomst).

Verder zou de latere toetreding van huurders tot een bestaande sociale huurovereenkomst vergemakkelijkt moeten worden (bv. kinderen die terug wensen te komen inwonen na de woning te hebben verlaten, mantelzorgers,...)

Een laatste doelstelling is de toetreding tot een bestaande huurovereenkomst zo efficiënt mogelijk te organiseren (moet de feitelijke partner die al eens aangetoond heeft dat hij/zijn voldoet aan de toelatingsvoorwaarden dat nogmaals als hij/zij huurder C wordt (na 12 maanden) – is instemming vereist? Wat met die theoretische vereiste in het KSH dat kinderen die meerderjarig worden, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden?).

3 Opties

Optie 1: Nuloptie: de toestand waarbij de huidige categorisering van huurders van een sociale huurwoning behouden blijft met inbegrip van de technische en inhoudelijke gebreken en onduidelijkheden.

Optie 2: De optie om de huidige categorisering van huurders van een sociale huurwoning te herzien zodoende dat de huidige neveneffecten worden geremedieerd.

Optie 3: Afstappen van een categorisering van huurders van sociale huurwoningen en werken met een hoofdhurder die gevat is door de rechten en de plichten en verantwoordelijk is voor zijn gezinsleden.

4 Effecten

4.1 Doelgroepen en betrokken partijen

4.1.1 Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden

Woonbehoeftig zijn zij die verkeren in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun. In het bijzonder zullen de wijzigingen effect hebben op

(kandidaat-)huurders van een sociale huurwoning en op (kandidaat-)kopers van een sociale huurwoning (decretaal kooprecht van de zittende huurder).

Aantal: 140.000 huishoudens als huurder en 62.000 huishoudens als kandidaat-huurder

4.1.2 Sociale woonorganisaties:

1° de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

De VMSW is dé deskundige partner voor de SHM's voor de technische ondersteuning in de realisatie en het beheer van sociale woonprojecten. Via de SHM's verstrekt de VMSW ook bijzondere sociale leningen aan particulieren. In haar bankiersfunctie beheert ze de financiële middelen van de SHM's voert ze betalingen uit voor rekening van de SHM's. Als klantgerichte organisatie stelt de VMSW ook procesondersteunende informatica ter beschikking aan SHM's, reikt ze financiële en juridische dienstverlening aan, ondersteunt ze de interne controle bij SHM's en kan ze vanuit haar rijke ervaring SHM's op vele gebieden (kostenbeheersing, financiële planning, boekhouding, interne controle, ...) bijstaan in verbetertrajecten.

2° de Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)

De 104 sociale huisvestingsmaatschappijen zorgen voor een aanbod aan sociale huur- en koopwoningen door realisatie van woonprojecten.

3° het Vlaams Woningfonds

Het Vlaams woningfonds heeft de decretale opdracht om de woonvoorwaarden van gezinnen met minstens één kind ten laste te verbeteren, mede door aangepaste woningen beschikbaar te stellen en door gezinnen met minstens één kind ten laste te helpen een eigen woning te verwerven of in goede staat te behouden; haar activiteiten dienen ook de strijd tegen leegstand en verkrotting; voorts dient ze te voorzien in aangepaste woningen en krijgt ze specifieke opdrachten inzake het Vlaams stedelijk beleid.

Het Vlaams woningfonds treedt hierdoor tevens op als verhuurder van sociale woningen.

4° de Sociale verhuurkantoren (SVK)

Hoewel de Vlaamse Wooncode de sociale huisvestingsmaatschappijen als de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse Woonbeleid heeft aangesteld, blijft, ondanks de inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, een deel van de bevolking aangewezen op de private huurmarkt en blijft de nood aan woningen tegen sociale huurvoorwaarden bestaan. De SVK's huren daarom woningen op de private huurmarkt om ze aan sociaal zwakkeren onder te verhuren.

Aantal: 144.

4.1.3 De gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de OCMW-verenigingen

Alhoewel de lokale besturen tevens optreden als sociale verhuurder, ligt hun kerntaak eerder in het opnemen van een regierol inzake het lokaal woonbeleid in het algemeen, en het lokaal sociaal huisvestingsbeleid in het bijzonder. Deze rol ligt verankerd in de Vlaamse Wooncode. Bovendien heeft de gemeente sinds de start van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van

sociale woonprojecten, i.e. het UP-besluit, een sterkere sturende rol en geeft ze mee richting aan de uitvoering van de lokale doelstellingen, waarbij ze de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen inzetten als instrument bij de uitvoering van hun lokaal woonbeleid.

Aantal: 308

4.1.4 De Vlaamse Overheid

Het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO, afdeling Toezicht ziet toe op de wettelijkheid van de beslissingen van de verhuurder van een sociale huurwoning. Hierbij is ze gemachtigd huurders en verhuurders van een sociale huurwoning een geldboete of administratieve sanctie op te leggen indien ze hun verplichtingen niet nakomen.

Aantal: 16

4.2 Optie 1: nuloptie

1. We behouden de categorisering van huurders die er als volgt uitziet:

Artikel 2, §1, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode:

*"a) de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;
b) de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst, vermeld in a), met de in a) vermelde persoon. De personen die vermeld zijn onder a) en b), brengen de verhuurder van een sociale huurwoning onverwijld op de hoogte van hun burgerlijke staat;
c) de partner die onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met de in a) vermelde persoon en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent;
d) alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon of personen en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen;"*

2. We behouden de toelatingsvoorwaarden die worden opgelegd aan de categorie C en D bij de toetreding tot een sociale huurwoning.

Artikel 95, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode:

"§1. De kandidaat-huurder, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, de persoon, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c) en d), kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij :
1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A. 1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering

bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan deze richtwaarde A.1. voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde; 4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet."

3. We behouden het feit dat de latere toetreders categorie D geen 'erfrecht' heeft op de sociale woning, met name:

Artikel 98 §1, eerste en tweede lid van de Vlaamse Wooncode: "De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden :

1° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), overlijdt;

2° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid nog een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder heeft vernomen. De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de voormelde termijn, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en dat er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden of van de opzegging en de ontbinding van de huurovereenkomst."

Directe effecten

Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden:

Al diegenen die op moment van aanvang van de huurovereenkomst meerderjarig zijn, worden beschouwd als hoofdhuurder van de sociale huurwoning en dienen de huurovereenkomst te ondertekenen. Allen dienen ze te voldoen aan de

toelatingsvoorwaarden en allen hebben ze een 'erfrecht' op de sociale huurwoning. Hoofdhuurders hebben bijgevolg dezelfde rechten en plichten. Dit geeft in de praktijk echter aanleiding tot problemen. Zo zal een meerderjarige zoon zich kunnen verzetten tegen de toetreding van de nieuwe partner van zijn alleenstaande moeder.

De persoon die wettelijk gaat samenwonen of huwt met een hoofdhuurder van een sociale huurwoning na aanvang van de huurovereenkomst dient de huurovereenkomst niet mee te ondertekenen en wordt niet afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden. Hij heeft echter wel een 'erfrecht' op de sociale huurwoning. De praktijk leert ons dat bepaalde kandidaat-huurders van een sociale huurwoning hier misbruik van maken. Zij gaan wettelijk samenwonen met een huurder van een sociale huurwoning om de aftoetsing aan de toelatingsvoorwaarden te omzeilen.

Kinderen die meerderjarig worden na aanvang van de huurovereenkomst, en derden dienen afgetoetst te worden aan de toelatingsvoorwaarden. Ze moeten de huurovereenkomst mee ondertekenen als de hoofdhuurder dat toelaat en hebben geen 'erfrecht' op de sociale woning. Dit maakt dat het meerderjarige kind bij aanvang van de huurovereenkomst meer rechten heeft dan het kind dat bij aanvang van de huurovereenkomst minderjarig was. Het meerderjarige kind bij de aanvang van de huurovereenkomst heeft het 'erfrecht' en het minderjarige niet. Een bijkomend maar zeker even belangrijk gevolg is dat de toegang tot de ouderlijke woonst zal geweigerd worden aan kinderen die later terug de woning willen bewonen maar teveel verdienen. Dit zet aan tot domiciliefraude (de kinderen zullen er in werkelijkheid toch gaan wonen, zonder dit aan de verhuurder te melden – hun inkomen wordt dan ook niet mee in rekening genomen (de verhuurder is van die bijwoning niet op de hoogte)). De huurders-toetreders dienen door een gebrek aan 'erfrecht' de woning te verlaten binnen een opzegtermijn van zes maanden in het geval van overlijden van de hoofdhuurder of zijn partner.

De feitelijke partner van een hoofdhuurder die na aanvang komt bijwonen, dient de huurovereenkomst een eerste maal te ondertekenen op moment van bijwoning. Hij dient aan de toelatingsvoorwaarden te voldoen. Onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden kan deze toch een 'erfrecht' op de sociale woning laten gelden. In het Kaderbesluit Sociale Huur (BVR van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode) wordt bepaald dat een feitelijke partner die toetreedt als huurder van categorie D, na 1 jaar feitelijke samenwoning, de huurovereenkomst opnieuw moet ondertekenen in de hoedanigheid van huurder van categorie C. Op dat moment moet hij ook opnieuw worden afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden. De partner die tevens hoofdhuurder is, dient zijn toestemming te verlenen, net als de andere hoofdhuurders. Dit geeft een administratieve last waarvan het nut niet wordt ingezien. Er zijn hierover geen cijfers beschikbaar.

Sociale woonorganisaties, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de OCMW-verenigingen die optreden als sociale verhuurder:

De sociale verhuurders dienen de categorisering te bewaken en afhankelijk van de situatie de huurders te wijzen op hun rechten en plichten. Ze dienen minderjarige kinderen die meerderjarig worden, te verplichten de huurovereenkomst te ondertekenen. Indien de hoofdhuurder of de hoofdhuurders dat niet toelaten of ze voldoen niet aan de toelatingsvoorwaarden, moet de sociale verhuurder volgens de strikte toepassing van de sociale huurreglementering de kinderen uit de woning zetten. In praktijk gebeurt dit natuurlijk niet. Het zou bovendien een schending van artikel 8 EVRM uitmaken. Als een kind terug bij zijn ouders wil gaan inwonen en het voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden, moet de sociale verhuurder de toegang tot de woning verbieden. Indien het kind toch terug gaat inwonen of blijft wonen, dient de verhuurder een geldboete via de toezichthouder op te leggen of maatregelen te nemen. Desgevallend zal bij een aanslepend conflict de huurovereenkomst ten aanzien van alle huurders dienen opgezegd te worden. Indien de laatste hoofdhuurder (inclusief meerderjarige kinderen op het ogenblik

van aanvang van de huurovereenkomst) of zijn feitelijke partner de woning verlaat, dient de sociale verhuurder de woning vrij te maken, ook al voldoen de kinderen (die minderjarig waren op het ogenblik van de aanvang van de huurovereenkomst) aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning. Vooral in het geval het om een overlijden gaat, wordt dit als een asociale maatregel ervaren. Soms wordt een bezetting ter bede toegestaan tot ze een oplossing hebben gevonden op de private huurmarkt; indien er bijzondere sociale omstandigheden zijn, wordt een nieuwe huurovereenkomst opgemaakt, eventueel voor een andere sociale woning die aan de rationele bezetting voldoet.

Indien een persoon wettelijk gaat samenwonen of huwt, moet de hoofdhuurder dit melden. De wijze van melding wordt niet vastgelegd door de reglementering. De sociale verhuurder bepaalt dat zelf (elektronisch, telefonisch, via een formulier). Meldt de hoofdhuurder dit niet, dan zal de verhuurder dit pas later merken. Op dat moment moet de huur retroactief worden herberekend. Puur theoretisch kan de huuropzeg gegeven worden omdat de hoofdhuurder zijn verplichting niet is nagekomen.

Indien de partner die feitelijk samenwoont tevens dezelfde rechten wil genieten als de hoofdhuurder, dient deze een tweede maal afgetoetst te worden aan de voorwaarden en terug de huurovereenkomst in die nieuwe hoedanigheid te ondertekenen. Dit houdt een administratieve last in waarvan het nut niet wordt ingezien. Er zijn op heden geen gegevens beschikbaar over het aantal toetredingen per jaar, waardoor het onmogelijk is om een zinvolle inschatting te doen van een administratieve lastenvermindering.

Verdelingseffecten

Sociale woonorganisatie, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de OCMW-verenigingen die optreden als sociale verhuurder en de Vlaamse overheid:

De sociale verhuurders hebben geen beoordelingsbevoegdheid over wie de woning mag bewonen en wie de woning mag 'overerven'. Bij overtreding van de betreffende regels dient de toezichthouder van de Vlaamse overheid tussenbeide te komen. Deze is specifiek gemachtigd om op te treden tegen domiciliefraude en kan sancties opleggen aan de huurder omdat deze een ongewettigde bijwoning tolereert.

Tevens gaat de toezichthouder de motivatie van een sociale verhuurders na bij een versnelde toewijzing wegens bijzondere sociale omstandigheden. De toezichthouder kan de beslissing schorsen en vernietigen.

In beide gevallen wordt de lokale sociale verhuurders geconfronteerd met de effecten van een strikt Vlaams beleid en is het de Vlaamse overheid die waakt over de naleving van de strikte regels. Doordat de communicatie verloopt via de lokale verhuurders is er een spanningsveld tussen de sociale verhuurder, die soms meegaat in het verhaal van de huurder en naar een oplossing zoekt en de toezichthouder die strikt de Vlaamse regels wil zien nageleefd worden. Er is geen ruimte om billijkheidsredenen aan te nemen.

Indirecte effecten

Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden

Door de strikte regels inzake toelating tot de woning zullen er huurders van een sociale huurwoning zijn die opteren voor een niet-toegelaten bijwoning en dus domiciliefraude plegen. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer kinderen na scheiding terug willen inwonen bij hun ouders maar dit niet kunnen omdat hun inkomen te hoog is. Zelfde verhaal indien kinderen terug willen inwonen voor het verlenen van mantelzorg maar dit niet mogen omdat ze teveel verdienen. Zo leidt een maatregel om domiciliefraude sneller op te kunnen

sporen, namelijk het duidelijk maken dat iedere meerderjarige persoon in de woning gevat is door de rechten en plichten, tot het plegen van domiciliefraude.

Vergelijkingstabel van alle effecten

Doelgroepen en betrokken partijen	Voordeel	Nadeel
Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden	- meer hoofdhuurders per gezin - duidelijk zicht op rechten en plichten - geen aftoetsing als cat. B	- discriminatie kinderen - discriminatie cat. C vs cat. B - omzeiling toelatingsvoorwaarden via cat. B - aanzet tot domiciliefraude
sociale verhuurders	- verplichte registratie wie huurt - snellere rotatie woningen - domiciliefraude sneller aanpakken	- veel administratie - weinig tot geen autonomie
Vlaamse overheid	- bewoners effectief allen woonbehoeftig	- spanningsveld via toezicht

4.3 Optie 2 : aanpassing van de betreffende bepalingen in de Vlaamse Wooncode

1. We vervangen het huidige artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode door wat volgt:

"34° huurder van een sociale huurwoning:

a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehuurder, en de persoon met wie hij gehuwd is of wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner, bij de aanvang van de huurovereenkomst;

b) de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst, met de in a) vermelde persoon en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder, vermeld in c), samenwoont met de in a) vermelde persoon;

c) alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen;"

2. We passen het feit aan dat toetreders niet aan de inkomensvoorwaarde zullen worden afgetoetst, maar stellen ondertussen wel dat wettelijke samenwoners en gehuwde partners ook zullen worden afgetoetst aan de andere toelatingsvoorwaarden, met name:

Artikel 95, §1, laatste lid: *"Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen en als de*

toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die onaangepast is in de zin van artikel 2, § 1, eerste lid, 11°.”;

3. We behouden het feit dat toetreders die niet de partner of de wettelijke samenwoner zijn van de hoofdhuurder geen erfrecht hebben op de sociale huurwoning, maar verlengen de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst, met name:

Artikel 98, §1, eerste, tweede en derde lid: “De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden :

1° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b) overlijdt;

2° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b) de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid nog een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b) heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.

De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de termijnen, vermeld in het tweede lid, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en dat er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, de opzegging of de vaststelling van het niet meer bewonen van de huurwoning en de ontbinding van de huurovereenkomst. Het is niet toegelaten dat er tijdens de termijn in afwachting van een ontbinding van de huurovereenkomst personen komen bijwonen.”

4. Voor de zittende huurders dienen we een overgangsregeling in te voeren, met name:

“De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht tot de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht tot de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet, de huurovereenkomst bij de aanvang mee heeft ondertekend en die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning niet had opgegeven als referentiehuurder of niet beschouwd wordt als referentiehuurder, en die niet wettelijk samenwoont en niet gehuwd is met of feitelijke partner is van die referentiehuurder, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli

1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 3, 6°, van dit decreet."

Directe effecten voor de doelgroepen

Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden:

De hoofdhuurders worden beperkt tot de referentiehuurder en de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of gehuwd is alsook zijn feitelijke partner bij aanvang van de huurovereenkomst. Dit is in lijn met de situatie zoals opgegeven bij inschrijving voor een sociale woning en wordt dus belangrijker. Dit zijn maximaal twee personen in plaats van alle meerderjarige personen bij aanvang van de huurovereenkomst. Zij hebben 'erfrecht'. Ze kunnen niet langer de toetreding weigeren tot de huurovereenkomst indien iemand is komen bijwonen of als het minderjarig kind meerderjarig wordt.

De persoon die na aanvang van de huurovereenkomst wettelijk gaat samenwonen of huwt met de hoofdhuurder, dient de huurovereenkomst te ondertekenen en moet nu wel voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Hij heeft 'erfrecht'. Ook de feitelijke partner die een jaar samenwoont met de hoofdhuurder, valt onder deze categorie. Deze dient op dat moment niet meer afgetoetst te worden of de huurovereenkomst een tweede maal te ondertekenen. Hij heeft dit immers reeds gedaan op moment van bijwoning in de sociale huurwoning als categorie C. Na een jaar zal hij automatisch als een huurder van categorie B worden beschouwd en heeft hij het 'erfrecht'. Dit betekent een administratieve lastenvermindering.

Alle andere personen die hun hoofdverblijfplaats hebben in de sociale woning, vormen de derde en laatste categorie, met uitzondering van de minderjarige kinderen en inbegrip van de feitelijke partners die nog geen volledig jaar samenwonen met hun partner. Zij dienen de huurovereenkomst mee te ondertekenen op moment van de bijwoning. Zij dienen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Ze hebben geen 'erfrecht'. Het feit dat een kind meerderjarig of minderjarig was bij aanvang van de huurovereenkomst maakt geen verschil meer. Beiden hebben geen 'erfrecht' op de sociale huurwoning. In principe wordt de huurovereenkomst ontbonden binnen 6 maanden na het overlijden of het verlaten van de woning door de referentiehuurder en zijn partner. Dit principe wordt behouden, maar er wordt toegevoegd dat een verhuurder wegens billijkheidsredenen kan beslissen om deze termijn te verlengen tot maximaal 5 jaar. Zo wordt vermeden dat er constructies als bezetting ter bedde worden opgezet, die slechts een gebrekkige rechtsbescherming bieden.

Sociale verhuurders:

De sociale verhuurders dienen de categorisering te bewaken en afhankelijk van de situatie de huurders te wijzen op hun rechten en plichten. Ze dienen minderjarige kinderen die meerderjarig worden, te verplichten de huurovereenkomst te ondertekenen. Dit is een gelegenheid om het meerderjarige kind op de hoogte te brengen van de huurdersplichten. Indien het kind de huurovereenkomst niet ondertekent, wordt het kind in principe niet als huurder beschouwd en mag hij die woning theoretisch gezien niet bewonen op straffe van een geldboete of desgevallend een opzeg van de huurovereenkomst ten aanzien van alle huurders.

De inkomensvoorwaarde van toetreders of het kind dat meerderjarig wordt, dient niet afgetoetst te worden waardoor er minder aanleiding zal zijn tot het plegen van domiciliefraude. Voor de sociale verhuurder betekent dit tevens meer huurinkomsten omdat

ook hogere inkomens kunnen toegelaten worden tot de woning terwijl deze voorheen geweerd werden.

Indien de laatste hoofdhuurder of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of gehuwd is of zijn feitelijke partner overlijdt of de woning verlaat, wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden, ook al voldoen de kinderen aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning. De ontbindingstermijn van de huurovereenkomst is in principe zes maanden, maar kan wegens billijkheidsredenen verlengd worden tot maximaal vijf jaar. In onderling overleg kan de termijn worden ingekort, met een minimum van drie maanden. Dit geeft de huurder de nodige tijd om als reguliere kandidaat een andere sociale woning te vinden of een woning op de private huurmarkt. Zo wordt de gebrekkige rechtsbescherming van een bezetting ter bede vermeden; indien er bijzondere sociale omstandigheden zijn, kan direct een nieuwe huurovereenkomst worden opgemaakt met toepassing van artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, eventueel voor een andere sociale woning die aan de rationele bezetting voldoet.

Indien een persoon wettelijk gaat samenwonen of huwt, moet de hoofdhuurder dit melden en moet die persoon de huurovereenkomst ondertekenen. Dit betekent extra werk voor de verhuurder maar tevens meer duidelijkheid van wat er van de huurder verwacht wordt. Meldt deze dit niet, dan zal de verhuurder dit pas later merken. Op dat moment zal de huur retroactief moeten worden herberekend, wat de nodige spanningen tussen huurder en verhuurder meebrengt. Eventueel kan bij een aanslepend conflict de huuropzeg gegeven worden omdat de hoofdhuurder zijn verplichting niet is nagekomen. De sociale verhuurders zullen meer huurinkomsten innen omdat de toetreders onbeperkt mogen verdienen.

Verdelingseffecten

Sociale verhuurders en de Vlaamse overheid:

De sociale verhuurder heeft geen beoordelingsbevoegdheid bij wie de woning mag bewonen en 'overerven'. Hierdoor dient ze nog steeds strikt op te treden. Door het wegnemen van de inkomensvoorwaarde wordt alvast de belangrijkste ergernis weggenomen.

De huurovereenkomst wordt nog steeds van rechtswege ontbonden in bepaalde gevallen ondanks het feit dat er nog overblijvende huurders zijn. De sociale verhuurder kan echter de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst verlengen tot maximaal 5 jaar om billijkheidsredenen. Toezicht zal toezien op de voldoende motivatie van die redenen, net zoals indien de verhuurder zou beslissen om toch een nieuwe huurovereenkomst op te stellen om bijzondere redenen van sociale aard (artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur). Hier kiemt terug een potentieel spanningsveld tussen de sociale verhuurder en toezicht.

Indirecte effecten

Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden

Door het wegvallen van de aftoetsing van de inkomensvoorwaarde bij toetreders verwachten we dat er minder aanleiding zal zijn tot het plegen van domiciliefraude.

De mogelijkheid tot het verlengen van de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst tot maximaal 5 jaar betekent dat de sociale woningen minder snel vrijgemaakt zullen worden.

Dit zal gevolgen hebben op de wachttijd voor de kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan.

Vergelijkingstabel van alle effecten

Doelgroepen en betrokken partijen	Voordeel	Nadeel
Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden	- duidelijke hoofdhuurder (cfr inschrijving) - wegwerken discriminatie kinderen - langere ontbindingstermijn van contract mogelijk voor cat. C - geen inkomensvoorwaarde toetreding - gelijkschakeling feitelijke en wettelijke partner	-erschikking rechten - geen erfrecht meer voor kinderen en derden die bij aanvang huurovereenkomst tekenen
Sociale verhuurders	- minder domiciliefraude - snellere dossierafhandeling - meer huuropbrengst - beleid tav cat C. humaner - zicht op wie huurder is	- overgangsregeling - aftoetsing voorwaarden cat. B - weinig tot geen autonomie
Vlaamse overheid	- geen bezetting ter bede meer - minder versnelde toewijzingsaanvragen	- spanningsveld bij 'billijkheid'

4.4 Optie 3 :

1. We beschouwen enkel de oorspronkelijke huurder en zijn partner als huurder. De overige meerderjarige bewoners zijn geen huurders, met name:

Artikel 2 §1, eerste lid, 34°:

a) de particuliere ondertekenaar bij de aanvang van de huurovereenkomst;

b) de partner die al dan niet van bij aanvang van de huurovereenkomst feitelijk of wettelijk samenwoont of gehuwd is met de particuliere ondertekenaar;

2. We passen de Vlaamse Wooncode aan zodanig dat niet-partner gerelateerde meerderjarige bewoners niet langer dienen afgetoetst te worden aan de toelatingsvoorwaarden. Ze hebben wel dezelfde verplichtingen als de huurders, met name:

Artikel 92 §3. De huurder en zijn meerderjarige gezinsleden leven de volgende verplichtingen na: ...

Artikel 95 §1. De kandidaat-huurder, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, de persoon, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b), kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij ...

3. We behouden het feit dat niet-partner gerelateerde bewoners geen erfrecht hebben op de sociale huurwoning, met name:

Artikel 98 §1:

De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur. Ze neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden, de opzeg of het niet langer als hoofdverblijfplaats betrekken van de woning van de laatste huurder heeft vernomen.

Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid nog een meerderjarig gezinslid overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat de laatste huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.

4. We dienen te voorzien in een overgangsbepaling voor de zittende huurders, met name:

De huurder die voor de inwerkingtreding van dit decreet, als partner onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met de persoon vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, a), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel XX van dit decreet beschouwd als huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van het voormelde decreet.

De huurder die voor de inwerkingtreding van dit decreet, de huurovereenkomst bij de aanvang mee heeft ondertekend en die zich in de regularisatieperiode niet opgeeft als hoofdhuurder en tevens geen wettelijke of feitelijke partner is van die hoofdhuurder, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel XX dit decreet niet langer beschouwd als sociale huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b) van het voormelde decreet.

Directe effecten voor de doelgroepen

Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden:

Het is duidelijk wie de hoofdhuurder is, namelijk de oorspronkelijke ondertekenaar en zijn partner. Enkel hij dient de overeenkomst te ondertekenen, desgevallend samen met de partner. Hij dient samen met zijn gezinsleden te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Enkel hij heeft samen met zijn partner 'erfrecht' op de woning. Deze hoofdhuurder en zijn partner dragen de volle verantwoordelijkheid voor het gezin in het nakomen van de huurdersverplichtingen. Zo zal wanneer een andere bewoner (kind, familielid of vriend) nalaat zijn taalbereidheid aan te tonen, of zijn inkomensgegevens mee te delen voor de huurprijsberekening, de hoofdhuurder gesanctioneerd worden.

De persoon die na aanvang van de huurovereenkomst als partner, al dan niet wettelijk of getrouwd gaat samenwonen met de oorspronkelijke ondertekenaar. Deze heeft dezelfde rechten en plichten als de hoofdhuurder. Deze dienen ook de overeenkomst mee te ondertekenen, en moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Zij hebben tevens een erfrecht op de sociale woning.

Andere bewoners dienen niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, waardoor een vlotte bijwoning en verhuis gegarandeerd is, maar daartegenover staat dat ze geen rechten op de sociale woning hebben. Zij zijn via de hoofdhuurder wel gebonden aan de naleving van de huurdersverplichtingen. Ze dienen dan ook de huurovereenkomst niet mee te tekenen. Ze dienen dan ook de woning te verlaten zes maand na het vertrek of het overlijden van de hoofdhuurder en desgevallend zijn partner.

Voor de reeds zittende huurders betekent dit dat alle meerderjarige huurders van bij aanvang van de huurovereenkomst dienen uit te maken wie als hoofdhuurder aangeduid wordt. Enkel deze en zijn partner worden als sociale huurder beschouwd en hebben rechten op de sociale woning. De andere meerderjarige bewoners van bij aanvang van de huurovereenkomst verliezen hun rechten.

Sociale verhuurders:

De sociale verhuurders dienen de categorisering niet langer zo strikt op te volgen. Enkel de oorspronkelijke ondertekenaar en zijn partner dienen nog te tekenen, waardoor niet langer voor iedere bijwoner een bijvoegsel dient opgemaakt te worden.

De inkomensvoorwaarde van toetreders of het kind dat meerderjarig wordt, dient niet afgetoetst te worden waardoor er minder aanleiding zal zijn tot het plegen van domiciliefraude. Voor de verhuurder betekent dit tevens meer huurinkomsten omdat ook hogere inkomens kunnen toegelaten worden tot de woning terwijl deze voorheen geweerd werden.

Indien er zich een probleem voordoet met een gezinslid heeft de sociale verhuurder een duidelijk aanspreekpunt, namelijk de hoofdhuurder en desgevallend zijn partner. Deze wordt op zijn verantwoordelijkheid als 'goede huisvader' gewezen.

Indien de laatste hoofdhuurder of zijn partner de woning verlaat, wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden, ook al voldoen de kinderen aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning. Indien er bijzondere sociale omstandigheden zijn, kan er direct een nieuwe huurovereenkomst worden opgemaakt, eventueel voor een andere sociale woning die aan de rationele bezetting voldoet.

De feitelijke partner wordt direct aanzien als medehoofdhuurder en dient zodoende maar één keer afgetoetst te worden.

Verdelingseffecten

Sociale verhuurder en de Vlaamse overheid

De sociale verhuurder heeft geen beoordelingsbevoegdheid bij wie de woning mag bewonen, maar dat maakt niet uit omdat ze kunnen optreden via de hoofdhuurder. Veel hangt dan ook af van de hoofdhuurder in het naleven van de huurdersverplichtingen van zijn gezinsleden. Ook het melden van een bijwoning is de verantwoordelijkheid van de hoofdhuurder.

Toezicht zal allicht vaker dienen op te treden bij niet gemelde bijwoning. Daarnaast wordt verwacht dat meer sociale verhuurders gebruik gaan willen maken van de versnelde toewijzing wegens bijzondere omstandigheden omdat bijwoners geen huurrechten hebben en dus de woning dienen te verlaten op termijn.

Dit kan leiden tot een spanningsveld tussen de sociale verhuurder en de Vlaamse toezichthouder.

Indirecte effecten

Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden:

Er zal minder aanleiding zijn voor het plegen van domiciliefraude want enkel voor de partner zijn er toelatingsvoorwaarden, maar aan de andere kant valt te verwachten dat niet alle hoofdhuurders de bijwoning spontaan zullen komen melden waardoor de inkomens van nieuwe personen die komen bijwonen, niet gekend zijn om mee te nemen in de huurprijsberekening.

Voor de kandidaat-huurders op de wachtlijst betekent dit een snellere rotatie van woningen en een verkorting van de wachttijd.

Vergelijkingstabel van alle effecten

Doelgroepen en betrokken partijen	Voordeel	Nadeel
<i>Woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden</i>	- duidelijke hoofdhuurder - wegwerken discriminatie kinderen - gelijkschakeling feitelijke en wettelijke partner - geen toelatingsvoorwaarde niet-partners	- herschikking rechten - geen rechten niet-partners - erfrecht hoofdhuurder/partner - korte opzegtermijn - inkomensvoorwaarde partner
<i>Sociale verhuurders</i>	- minder reden domiciliefraude - snellere rotatie sociale woning - snellere dossierafhandeling - meer huuropbrengst - zicht op wie huurder is - minder administratie	- overgangsregeling - meer kans op domiciliefraude door minder zicht op bijwoners - aftoetsing voorwaarden cat. B - weinig tot geen autonomie
<i>Vlaamse overheid</i>	- focus op originele aanvrager - geen 'overerving'	- meer bezetting ter bedde - meer versnelde toewijzingen

4.5 Keuze en motivering van de optie

In de beleidsnota 2009 – 2014 geeft de Vlaamse Regering aan dat recente demografische ontwikkelingen en maatschappelijke evoluties ons er toe nopen een assertief woonbeleid te voeren dat van de gebruikelijke paden durft af te wijken. De Vlaamse Regering wenst een actief woonbeleid op maat van mensen te voeren, dat rekening houdt met hun financiële draagkracht en hun woonwensen. Een toepassing van de nuloptie, waarbij de huidige regelgeving met inbegrip van de technische en inhoudelijke gebreken bewaard blijft, is dan ook uitgesloten.

De derde optie, namelijk het voorstel om de Vlaamse Wooncode te hertekenen vanuit compleet gewijzigde uitgangspunten, dient te worden verworpen. Dit omdat het verhelpen van de hiaten en het invoeren van de nieuwe beleidskeuzes eveneens bereikt kunnen worden door het louter aanpassen van de betreffende artikelen. Specifiek voor wat betreft de categorisering betekent dit dat het terugkeren naar één hoofdhuurder afbreuk doet aan het uitgangspunt om duidelijker aan te geven wie huurders zijn en wie rechten en plichten heeft op de sociale woning. Het is daarom zinvol om ook de andere bijwoners te laten toetreden tot de huurovereenkomst en daarmee mede aansprakelijk te stellen voor de naleving van de verplichtingen die voortkomen uit het recht om in de woning te verblijven. De ondertekening van de huurovereenkomst is ook een goede gelegenheid voor de sociale verhuurder om samen met de nieuwe huurder de huurdersplichten te overlopen. De betrokkenheid van de huurder zal groter zijn.

De opgenomen decreetwijzigingen in de tweede optie zijn het resultaat van de samenwerking van de betrokken agentschappen (Inspectie RWO en Wonen-Vlaanderen, meerbepaald afdeling Woonbeleid) van het beleidsdomein RWO, met als opdracht het betaalbaar en kwaliteitsvol wonen optimaal te kunnen garanderen. De tweede optie wordt dan ook geacht de meest geschikte optie te zijn om het recht om menswaardig wonen, zoals bepaald in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode, te verwezenlijken. Specifiek voor wat betreft de categorisering betekent dit dat de gesignaleerde knelpunten worden opgelost.

Door de inkomensvoorwaarde te laten vallen voor de toetreders, maar wel nog steeds de andere voorwaarden af te toetsen, zullen kinderen die een te hoog inkomen hebben terug kunnen inwonen bij hun ouders nadat ze de woning hadden verlaten of kunnen kinderen of derden die mantelzorg willen verlenen, ook niet gehinderd worden door een te hoog inkomen om bij de zorgbehoevende te gaan wonen. Deze beleidsmaatregel is ook te kaderen in de validering van artikel 8 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (recht op de bescherming van het gezinsleven en de woonst).

Daarnaast vermijden we nutteloze administratie door feitelijke partners gelijk te schakelen met wettelijke partners. Deze administratieve lastenverlaging is moeilijk in te schatten wegens gebrek aan gegevens inzake het aantal toetredingen per jaar. Dit doen we door enkel de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde, af te toetsen op het moment van bijwonen en niet nogmaals na 1 jaar feitelijke bijwoning. Zodoende zal de feitelijke partner die later komt bijwonen ook maar één keer een bijvoegsel dienen te ondertekenen.

Wettelijke samenwoners/gehuwden dienen voortaan ook te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde indien ze na aanvang van de overeenkomst toetreden. Er wordt dus niet langer een onderscheid gemaakt tussen feitelijke en wettelijke samenwoners/gehuwden. Door ook deze categorie te onderwerpen aan de toelatingsvoorwaarden (met uitzondering van de inkomensvoorwaarde) maken we duidelijk dat zij allen gebruikers zijn van een openbare dienst, met name een sociale woondienst. De juridische bescherming van de gezinswoning in het burgerlijk huwelijksrecht (art. 215 B.W.) en het wettelijk samenwoningsrecht (art. 1475 B.W.) vormen geen beletsel om de gehuwde of de wettelijke samenwonende kandidaat-

huurders die na de aanvang van de huurovereenkomst wensen toe te treden tot een lopende huurovereenkomst, te onderwerpen aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning. Het is omwille van het algemeen belang noodzakelijk om af te wijken van de regel van het Burgerlijk Wetboek (met name de doorwerking van huwelijksrecht/wettelijk samenwoningsrecht in gemene huur). Het is wenselijk en noodzakelijk om ook gehuwde of wettelijk samenwonende kandidaten te screenen op woonbehoefte, de vergoeding die zij betalen daarop af te stemmen, en hen als persoonlijke gebruikers van een sociale woondienst te beschouwen. Er zijn m.a.w. goede redenen om af te wijken van het Burgerlijk Wetboek. Aangezien het sociaal huurrecht op zowat ieder denkbaar en mogelijk vlak afwijkt van het gemene huurrecht (het gemene huurrecht is slechts aanvullend van toepassing cf. art. 91, §3 VWC) en het administratief recht dient om de uitzonderingspositie van het algemeen belang te waarborgen, dient dit consequent te worden doorgetrokken naar alle gebruikers van de sociale woondienst. Een gedifferentieerde regeling al naargelang de betrokkene een sociale, dan wel een andere woning betreft, is geoorloofd.

Tot slot wordt de onrechtvaardigheid waarbij meerderjarige kinderen bij aanvang van de huurovereenkomst meer rechten hebben dan de minderjarige kinderen weggewerkt door alle kinderen op dezelfde wijze te behandelen. Om te vermijden dat de kinderen en derden die de woning moeten verlaten bij het overlijden of het verlaten van de woning door de laatste huurder van categorie A en B, in de problemen zouden komen, hebben we voorzien in de mogelijkheid om de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst die in principe 6 maanden bedraagt, te verlengen tot maximaal 5 jaar omwille van billijkheidsredenen. We gaan er van uit dat de sociale verhuurders hun verantwoordelijkheid zullen opnemen om indien nodig in individuele gevallen de billijkheid te laten spelen als de termijn van 6 maanden onbillijk zou zijn in de gegeven omstandigheden. In het geval die redenen niet aanwezig zijn, zal toezicht steeds over de mogelijkheid beschikken om hun beslissing te schorsen en desnoods te vernietigen.

5 Uitwerking, uitvoering en monitoring

5.1 Juridisch-technische uitwerking

De vooropgestelde wijzigingen aan de categorisering van huurders van een sociale huurwoning en de daaraan verbonden rechten en plichten dienen te worden gerealiseerd door een (wijzigings-)decreet.

Aangezien voorliggende wijzigingen de situatie van de zittende huurders van een sociale huurwoning zullen wijzigen, werd voorzien in een overgangsbepaling voor de zittende huurders van een sociale huurwoning die volgens de nieuwe categorisering in een andere categorie thuishoren. Zo zullen de huurders van de huidige categorie C worden beschouwd als huurders van nieuwe categorie B van zodra artikel 2 van dit decreet in werking treedt. Het betreft de feitelijke partners die na 1 jaar huurder ook het recht hebben op de sociale huurwoning bij overlijden van of het verlaten van de woning door hun partner. De huurder van de huidige categorie A die geen referentiehurder of partner is van of wettelijke samenwoner is met de referentiehurder, zal vanaf de inwerkingtreding van artikel 2 van dit decreet, worden beschouwd als huurder van nieuwe categorie C.

Het eerder geciteerde Kaderbesluit Sociale Huur en de typehuurovereenkomsten (bijlage I en 2 bij het Kaderbesluit Sociale Huur) zullen moeten worden aangepast aan deze decretale wijziging.

De juridische vrijheidsgraden voor het voorliggend voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zijn aanwezig.

Het taalkundig en wetgevings-technisch advies is aangevraagd en verkregen op 16 juni 2012. De bemerkingen werden verwerkt in het voorliggend voorontwerp van decreet.

5.2 Uitvoering en administratieve lasten

De vooropgestelde wijzigingen zullen niet onmiddellijk inwerking treden. Het algemeen principe dat het decreet pas inwerking zal treden op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad blijft van toepassing. Hierop worden echter uitzonderingen gemaakt zo ook voor de categorisering van huurders van een sociale huurwoning: de wijzigingen aan artikel 2, §1, eerste lid, 34°, artikel 95, §1, en artikel 98 van de Vlaamse Wooncode treden in werking op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

De eventuele administratieve lastenverhoging of -verlaging zal berekend worden bij de opmaak van het uitvoeringsbesluit.

In samenspraak met het afdeling woonbeleid van het Agentschap Wonen Vlaanderen zal de VMSW en het VOB de sociale woonactoren inlichten en begeleiden in het implementeren van de wijzigingsbepalingen. Er worden geen informatiesessies of opleidingen voorzien. We gaan er van uit dat de wijzigingen niet dermate zijn dat dit hoeft.

5.3 Handhaving

Aangezien er een draagvlak is voor deze wijzigingen bij de uitvoerders van dit beleid zal de acceptatie groot zijn en zal er in principe een spontane naleving van de gewijzigde reglementering plaatsvinden.

De toezichthouders van de sociale huisvesting, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, hebben de bevoegdheid om de sociale verhuurders te controleren op de naleving van de decreten en uitvoeringsbesluiten ivm wonen. Dit behoort tot hun reguliere taken en er is dus geen impact op de beheerskosten of personeelsbudget van deze dienst.

Als de sociale verhuurder beslissingen neemt die in strijd zijn met de gewijzigde bepalingen, kan de toezichthouder die beslissingen schorsen en vernietigen.

5.4 Evaluatie

Er is voor deze wijziging geen specifiek evaluatiemoment ingepland. Het zal worden meegenomen in de evaluatie van de op til staande verhoging van de inkomensgrenzen (het Vlaams regeerakkoord 2009-2014 voorziet in de verhoging van de inkomensgrenzen met 10% in de centrumsteden en in Vlabinvestgebied).

6 Consultatie

De actoren uit het werkveld (SHM's, SVK's via het VOB, gemeenten en OCMW's (via VVSG), Vlaams Woningfonds, VVH, VOB, VIVAS, Vlaams Netwerk waar Armen het Woord Nemen) en de VMSW, het Agentschap Inspectie RWO en het Agentschap Wonen Vlaanderen werden in 2009 bevestigd in het kader van een globale evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur. Wat de categorisering betreft, waren de belangrijkste opmerkingen:

1° De ongelijke behandeling van kinderen van huurders. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen.

2° Feitelijke partners, of 'vrienden' die zich uitgeven als partner, kunnen na 12 maanden de woning zonder problemen kunnen overnemen, maar de kinderen niet. Deze opmerking heeft niet geleid tot een aanpassing.

3° Kinderen die meerderjarig worden tijdens de huurovereenkomst moeten niet voldoen aan de voorwaarden om te kunnen toetreden tot de huurovereenkomst. Dit vanwege een interpretatie op de bescherming van de gezinswoning (art. 8 EVRM). Maar kinderen die terug komen inwonen bij hun ouders, dienen wel te voldoen, wat er soms toe leidt dat kinderen niet terug kunnen inwonen bij hun ouders. Deze opmerking is grotendeels opgevangen door geen inkomensvoorwaarde meer te stellen aan personen die later toetreden tot de huurovereenkomst.

4° Een persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder treedt toe tot de huurovereenkomst op het moment van kennisgeving van de burgerlijke staat. Als men dit later meldt, wordt het inkomen pas in aanmerking genomen op dat tijdstip. Voor de misgelopen inkomsten moet er een tussenkomst gevraagd worden van de toezichthouder die een sanctie kan heffen in de vorm van een geldboete. Dit leidt tot administratief overwerk want de maatschappij kan niet steeds zijn KSZ raadplegen om na te gaan of iemand gehuwd is of niet. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen door te eisen dat deze persoon ook de huurovereenkomst dient te ondertekenen vanaf de toetreding. Zijn of haar inkomen wordt meegerekend vanaf dat moment.

5° Toetreding kan pas als de oorspronkelijke huurder goedkeurt. Als er geen huurder categorie A meer is, maar enkel nog een B of een C, vervalt de verplichting om de goedkeuring van de zittende huurders te vragen weg. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen door de goedkeuring van andere huurders niet langer te vereisen.

6° Vraag naar het kunnen bijwonen van mantelzorgers ook al is hun inkomen te hoog. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen: toetreders dienen niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

7° Inwonende kinderen die de woning dienen te verlaten bij het overlijden van langstlevende ouder, wordt als onrechtvaardig aangevoeld. Door de mogelijkheid te geven om wegens billijkheidsredenen de huurovereenkomst pas te laten ontbinden na 5 jaar (=maximum) wordt grotendeels tegemoetgekomen.

7 Overige informatie voor de Inspectie van Financiën

8 Samenvatting

Het begrip 'huurder van een sociale huurwoning' werd aan de begrippenlijst in de Vlaamse Wooncode toegevoegd door het decreet van 15 december 2006. De definitie van een huurder van een sociale huurwoning diende duidelijkheid te scheppen over wie er precies als een huurder van een sociale huurwoning wordt beschouwd en wie bijgevolg gerechtigd is de sociale huurwoning duurzaam te bewonen. Bovendien worden er rechten en plichten toegekend afhankelijk van de categorie van huurder van een sociale huurwoning tot dewelke men behoort. In de praktijk is echter gebleken dat de invoering bepaalde ongewilde effecten hebben opgeleverd.

We hebben daarom geopteerd om de huidige categorisering van huurders van een sociale huurwoning te herzien. Dit houdt in dat het huidige artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode wordt vervangen door drie categorieën in plaats van de huidige 4. Als hoofdhuurder wordt dan beschouwd de persoon die zich bij inschrijving heeft opgegeven als referentiehuurder en de persoon met wie hij gehuwd is of wettelijk samenwoont of zijn feitelijke partner, bij de aanvang van de huurovereenkomst. De latere partner die bij de hoofdhuurder intrekt, wordt beschouwd als een tweede categorie. Alle andere meerderjarige personen die daar hun hoofdverblijfplaats hebben en de huurovereenkomst mee ondertekenen, vormen een derde categorie. Hiermee wordt terug duidelijkheid verschaft wie als hoofdhuurder aanzien wordt, in analogie met de situatie bij inschrijving. Tevens hebben we de huidige discriminatie tussen meerderjarige en minderjarige kinderen bij aanvang van de huurovereenkomst weggewerkt.

Om een vlotte gezinsvorming te garanderen hebben we via een aanpassing aan artikel 95, §1, eerste lid voorzien dat toetreders niet aan de inkomensvoorwaarde zullen worden afgetoetst. Dit moet tevens voor een snellere dossierafhandeling, meer huuropbrengst voor de verhuurder en minder domiciliefraude leiden.

Ondertussen stellen we wel dat wettelijke samenwoners en gehuwde partners ook zullen worden afgetoetst aan de andere toelatingsvoorwaarden. Er wordt dus niet langer een onderscheid gemaakt tussen feitelijke en wettelijke samenwoners/gehuwden. Op die manier maken we duidelijk dat zij allen gebruikers zijn van een openbare dienst, met name een sociale woondienst.

We behouden het feit dat toetreders die niet de partner of de wettelijke samenwoner zijn van de hoofdhuurder geen erfrecht hebben op de sociale huurwoning, maar de verhuurder kan om billijkheidsredenen de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst verlengen. Vooral bij de gevallen waarbij de ontbinding intrad omwille van een overlijden werd het gebrek aan dergelijke mogelijkheid aanzien als een inhumane beleidsmaatregel.

Voor de zittende huurders is er een overgangsregeling voorzien.

9 Contactinformatie

Afdeling Woonbeleid

Dominique Van Hollebeeke

dominique.vanhollebeeke@rwo.vlaanderen.be

02 553 22 48