



Vlaams
Parlement

ingediend op **1081** (2016-2017) – Nr. 2
10 april 2017 (2016-2017)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Valerie Taeldeman, An Moerenhout en Björn Anseeuw

over het ontwerp van decreet

houdende de invoering van begeleidende maatregelen
ter bevordering van de performante werking
van de sociale woonorganisaties

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate, Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1081 (2016-2017) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

INHOUD

1. Toelichting van het ontwerp van decreet	4
2. Algemene bespreking	5
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming	9
4. Eindstemming	10
Gebruikte afkortingen	11
Tekst aangenomen door de commissie.....	12

De Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen behandelde op 16 en 23 maart 2017 het ontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties.

Op 16 maart 2017 werd het ontwerp van decreet toegelicht. Op 23 maart werd het besproken en werd erover gestemd.

1. Toelichting van het ontwerp van decreet

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat het voorliggend ontwerp van decreet een aantal artikelen van de Vlaamse Wooncode wijzigt. Het geeft concreet uitvoering aan de performantiedoelstelling van SHM's zoals voorgeschreven in het Vlaamse regeerakkoord, waarbij bepaald wordt dat de erkende sociale huisvestingsmaatschappij uiterlijk op 1 januari 2019 moet beschikken over een patrimonium van ten minste duizend sociale huurwoningen in eigendom of in beheer.

Er worden ook een aantal erkenningsvoorwaarden opgeschaald van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit gebeurt met het oog op het faciliteren van de rechtszekere handhaving van de betrokken normen.

Daarnaast wordt de taakstelling van de VMSW uitgebreid en bijkomend worden ook voor SVK's een aantal administratieve sancties en dwangmaatregelen ingevoerd, zoals werd toegezegd naar aanleiding van vragen om uitleg over de vereffening van het SVK Woonfonds te Gent (*Hand. VI.Parl. 2015-16, nr. C150, 8*). Omdat de sancties decretaal worden verankerd, moeten volgens het legaliteitsprincipe ook de erkenningsvoorwaarden decretaal worden verankerd.

De minister licht de elf artikelen van het ontwerp van decreet kort toe. Artikel 1 definieert het ontwerp van decreet als een gewestaangelegenheid.

In artikel 2 wordt het begrip 'beveiligde zending' omschreven, conform de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 3 stelt dat de toezichthouder zijn bevoegdheid behoudt ten aanzien van de sociale woonorganisaties waarvan de Vlaamse Regering de erkenning heeft ingetrokken. Het toezicht wordt behouden vanaf het moment van intrekking van de erkenning tot het afsluiten van de vereffening. Daarbij is het de bedoeling om de rechten van sociale huurders te waarborgen en het met publieke middelen gefinancierde sociaal woonpatrimonium te beschermen.

Artikel 4 breidt de taakstelling van de VMSW uit, waarbij deze wordt gemachtigd om – onder voorwaarden door de Vlaamse Regering te bepalen – kasleningen te verstrekken aan SVK's die tijdelijke liquiditeitstekorten zouden ondervinden.

Het verstrekken van leningen vanuit de VMSW, gekoppeld aan begeleiding en verstrengd toezicht zoals bepaald in artikel 10, zal de SVK's inzake kasplanning ten goede komen. Zo hoeven ze geen dure leningen af te sluiten bij andere financiers dan de Vlaamse overheid en kunnen ze rekenen op extra begeleiding.

Artikel 5 wijzigt artikel 34, §3, van de Vlaamse Wooncode dat bepaalt aan welke begunstigden de VMSW onroerende goederen kan verkopen. Concreet worden in het ontworpen artikel 5 van voorliggend ontwerp van decreet de intergemeentelijke

samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds en de OCMW-verenigingen toegevoegd als begunstigden.

Artikel 6 wijzigt artikel 40 van de Vlaamse Wooncode inzake erkenningsvoorwaarden voor de SHM's. Er wordt onder meer een punt 11° ingevoegd dat stelt dat elke SHM op 1 januari 2019 over een patrimonium van ten minste duizend woningen in beheer moet beschikken. Er wordt ook een nieuwe voorwaarde ingeschreven die stelt dat de vennootschap de door de Vlaamse Regering gevraagde informatie aanlevert, voornamelijk om de erkenningsvoorwaarden te toetsen. Er wordt ook een nieuw punt 15° ingevoegd dat de samenstelling van de raad van bestuur regelt naar gender en naar omvang op basis van de schaalgrootte.

Verder wordt er gesteld dat de erkenningsvoorwaarde met betrekking tot de schaalgrootte niet van toepassing is op sociale koopmaatschappijen. Een nieuwe SHM heeft tien jaar de tijd om zich in regel te stellen met betrekking tot de schaalgrootte. En ten slotte kan een SHM maximaal vijf jaar uitstel vragen om te voldoen aan de erkenningsvoorwaarde met betrekking tot de schaalgrootte.

Artikel 7 machtigt de Vlaamse Regering om een subsidieregeling uit te werken voor SHM's die een beroep moeten doen op externe bijstand. Bijkomend wordt gesteld dat de projectfinanciering kan worden opgeschort voor nieuwbouwprojecten van SHM's die niet voldoen aan de erkenningsvoorwaarde inzake schaalgrootte.

Artikel 8 machtigt de Vlaamse Regering om een subsidieregeling uit te werken voor SHM's die nadelige financiële gevolgen ondervinden van een herstructurering. Dit werd ingeschreven met het oog op het subsidiëren van potentiële fusiebewegingen, splitsingen en dergelijke van SHM's.

Artikel 9 betreft de opdrachten en erkenningsvoorwaarden voor SVK's zoals bepaald in het BVR van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren. Met de vervanging van artikel 56 van de Vlaamse Wooncode worden geen wijzigingen aangebracht aan de erkenningsvoorwaarden van de huurdersbonden die geen huur- of verhuurportefeuille beheren. Voor de SVK's worden de erkenningsvoorwaarden en opdrachten opgeschaald naar de Vlaamse Wooncode, omdat de administratieve sancties en dwangmaatregelen eveneens decretaal worden verankerd in artikel 10.

Artikel 10 voegt de administratieve sancties en dwangmaatregelen in voor huurdersbonden en sociale verhuurkantoren. Naar aanleiding van het in vereffening gaan van het Gentse SVK Woonfonds, drong zich een gelijkaardige regeling op voor SVK's, zoals die nu reeds bestaat voor SHM's. Het gaat zowel om begeleidingstaken als over effectieve sancties.

Artikel 11 wijzigt artikel 64 van de Vlaamse Wooncode. Concreet worden de bepalingen omtrent de tenlasteneming en subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (SSI) afgestemd op de definities van het Financieringsbesluit dat aanvankelijk een decretale grondslag had in artikel 80 van de vroegere Huisvestingscode.

2. Algemene bespreking

An Moerenhout sluit zich aan bij de geplande schaalvergroting van de SHM's om de versnippering van overheidsmiddelen een halt toe te roepen. Toch deelt zij de bezorgdheid van de Vlaamse Woonraad dat deze hervorming zou moeten worden gebruikt om de werkingsgebieden van SHM's meer in overeenstemming te brengen met woonregio's en met een bovenlokale aanpak. De raad meent dan ook dat schaalvergroting niet los kan staan van het debat rond het bovenlokale woonbeleid en vraagt de mogelijkheden op dit vlak te verkennen. *An Moerenhout* sluit zich

hierbij aan en informeert naar het standpunt van de minister in deze aangelegenheid.

An Moerenhout volgt ook de tweede kritiek van de Vlaamse Woonraad waarbij naast de prestatiegerichte sturing van de SHM's nog een bijkomend element inzake minimale schaalgrootte wordt opgelegd. Uit het dossier blijkt echter nergens dat grote SHM's beter presteren dan kleinere SHM's. De raad is daarbij niet gekant tegen een schaalvergroting op zich, maar vraagt te willen nagaan of een schaalvergroting, vertrekkend van de prestaties en het functioneren van de SHM's, geen beter alternatief biedt voor de minimale schaal dan een op zich staande erkenningsvoorwaarde. Responsabilisering en autonomie van de actoren lijkt daarbij minstens even belangrijk dan het sanctionerend optreden.

Het is positief dat samen met de hervorming van de SHM's, ook de SVK's verder in het woonbeleid worden ingeschakeld. De efficiëntie en performantie van het woonbeleid kan hiermee nog verder worden verbeterd. In die zin is het ook nodig om een strikte timing te handhaven bij de uitvoering van het ontwerp van decreet en de sector voldoende te informeren. Het draaiboek over mogelijke fusiescenario's werd pas begin januari 2017 openbaar gemaakt, zodat de minister tijdens de commissievergadering van 19 januari 2017 maar weinig informatie over de op til zijnde fusies kon prijsgeven (*Hand. VI.Parl. 2016-17, nr. C105, 3*). Het is dan ook nodig dat hierover breed wordt gecommuniceerd.

Michèle Hostekint is niet gekant tegen schaalvergroting en fusies om de performantie en professionalisering van de woonsector te verhogen. De tendens naar schaalvergroting en vrijwillige fusies is reeds enkele jaren aan de gang, zoals blijkt uit een stelselmatige vermindering van het aantal SHM's doorheen de voorbije jaren. De voorbije jaren werd ook fors ingezet op het professionaleren en slagkrachtig maken van SHM's, mede door het inzetten van visitatiecommissies sinds 2012. Hierbij werden talrijke criteria gebruikt om de performantie van SHM's te meten. Dat is in het voorliggende ontwerp van decreet echter niet het geval, daar het zich hoofdzakelijk richt op de schaalgrootte van duizend woningen per SHM als maatstaf voor de performantie. De vraag is dus of die schaalgrootte wel een goed en uniek criterium is om dit te meten, wat meteen ook de kritiek is van de Vlaamse Woonraad op het voorliggende ontwerp van decreet.

De VVH stelt zich op dezelfde lijn met de volgende stelling. Indien een SHM met vijfhonderd woningen kan aantonen dat het vijftig woningen per jaar kan bouwen, dan heeft het over tien jaar ook duizend woningen in beheer en toont het in de praktijk zijn eigen performante werking aan. Waarom zou die dan moeten opgaan in een of andere fusie?

Waarom heeft de minister het ontwerp van decreet niet in overeenstemming gebracht met de beleidslogica van de visitatiecommissies zoals de Vlaamse Woonraad in zijn advies reeds heeft gesteld? Blijkt uit de rapporten van de visitatiecommissies dan zo duidelijk dat kleine SHM's systematisch slechter presteren dan grote SHM's? En gaan een doorgeven en verplichte fusiebeweging niet in tegen de doelstelling van SHM's inzake lokale verankering en die van lokale besturen inzake het aantal woningen op eigen grondgebied?

Heeft de minister voldoende middelen ter beschikking om niet wenselijke fusies tegen te gaan? De Raad van State sprak zich in zijn advies kritisch uit over de rechtsfiguur van de regeringscommissaris die de minister wou invoeren. Deze regeringscommissaris zou men volledig of gedeeltelijk in de plaats hebben laten treden van de raad van bestuur en de algemene vergadering van een in gebreke gestelde SHM of SVK, met het oog op hun herstructurering. Nu deze rechtsfiguur uit het ontwerp van decreet werd geschrapt, rijst de vraag welke middelen de minister achter de hand heeft om onwillige SHM's of SVK's te sanctioneren.

Katrien Partyka verwijst eveneens naar het schrappen van de rechtsfiguur van de regeringscommissaris en de nadruk die het ontwerp van decreet legt op de norm van duizend woningen in eigen beheer voor elke SHM, zoals door de vorige sprekers werd gesteld. Daarnaast duiken bij de fusieoperaties ook een aantal praktische problemen op. SHM's worden bij fusies geconfronteerd met heel wat bijkomende kosten voor het consulteren van gegevens. Voor alle woningen die moeten worden overgedragen moeten ook attesten bij de Vlaamse en lokale overheden worden opgevraagd. Kan een vrijstelling van kosten worden voorzien voor SHM's die bij een fusie betrokken zijn? Kan bij het doorvoeren van fusies voorzien worden in een financiële en praktische ondersteuning die verder reikt dan wat in het draaiboek wordt voorzien?

In de praktijk blijkt dat er fusies worden overwogen om aan de duizend woningen in eigen beheer te voldoen, maar waarvan de logica door de lokale overheden niet wordt begrepen. Heeft de minister plannen en mogelijkheden om in te grijpen als sommige SHM's onrealistische operaties doorvoeren om toch nog aan de norm van duizend woningen te voldoen, terwijl dit mogelijk ten koste gaat van hun rendabiliteit, performantie of bedrijfseconomische logica op langere termijn?

Björn Anseeuw stelt vast dat niemand het streven naar een performante woonmarkt in vraag stelt. Het ontwerp van decreet en vooral de geplande schaalvergroting is een uitvoering van de afspraken die hierover werden gemaakt bij de vorming van de Vlaamse Regering. Een aantal sprekers verwijzen naar het belang van bovenlokale sturing, maar ook naar het belang van een lokale verankering. De tendens naar schaalvergroting werd echter enkele jaren geleden vanuit de SHM's zelf geïnduceerd waardoor zestig percent ervan nu reeds aan de toekomstige norm beantwoordt. De schaalvergroting werd met andere woorden vanuit de lokale verankering reeds ingezet en leek hiermee dus niet in aanvaring te komen. Vanuit eenzelfde logica en zin voor een verantwoord beleid lijkt het voor de hand liggend dat SHM's bij eventuele fusies de best mogelijke keuze voor hun werking zullen maken en onzinnige fusies zullen vermijden. Zij worden immers niet gedwongen om fusies aan te gaan met bepaalde SHM's, maar kunnen zelf bepalen waarmee ze al dan niet willen of kunnen samenwerken.

De schaalvergroting is bovendien geen doel op zich, maar moet bijdragen tot een grotere performantie van de woonsector waar iedereen naar streeft. Schaalvergroting zorgt ook voor een betere spreiding van kwetsbare huurders. SHM's die kunnen aantonen dat ze binnen een redelijke termijn de norm van duizend woningen in eigen beheer zullen halen, kunnen bovendien genieten van overgangsmaatregelen. Hierdoor kan de reeds aan de gang zijnde beweging naar schaalvergroting en een betere performantie gewoon worden doorgetrokken.

Minister *Liesbeth Homans* dankt de commissieleden voor hun constructieve bijdrage aan het debat, en noteert dat niemand het principe van streven naar schaalvergroting en betere prestaties van SHM's en SVK's in vraag heeft gesteld. De overheid investeert enorm in de woonsector en is dan ook verplicht om de goede werking van SHM's en SVK's nauwgezet op te volgen. De prestatiebeoordeling van de visitatiecommissies is daar een belangrijk aspect van. Een complementair element om de prestaties van SHM's te verhogen is een schaalvergroting, maar dit is echt niet het enige erkenningscriterium zoals soms ten onrechte wordt gesteld. Een andere erkenningsvoorwaarde is dat er voldoende informatiedoorstroming moet zijn.

Artikel 8 van het ontwerp van decreet spreekt zich uitdrukkelijk uit over de financiële gevolgen van eventuele fusieoperaties of splitsingen. Het stelt dat de Vlaamse Regering de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij geheel of gedeeltelijk kan compenseren door een toelage te verlenen. De kosten verbonden aan de herstructurering en de bijkomende lasten ten

gevolge van de herstructurering kunnen betoelaagd worden. De Vlaamse Regering zal hiervoor de regels vastleggen. Het uitvoeringsbesluit werd reeds uitvoerig doorgesproken met de sector en zal nog voor het paasreces aan de Inspectie van Financiën worden voorgelegd.

Het hertekenen van de werkgebieden van de SHM's is momenteel niet aan de orde. De minister werkt bij de hervormingen bewust stap voor stap om de woonsector niet uit evenwicht te brengen.

De rechtsfiguur van de regeringscommissaris werd inderdaad geschrapt, al kan de Vlaamse Regering altijd beslissen om in bepaalde gevallen toch een regeringscommissaris aan te stellen. Maar het is niet de regeringscommissaris die zal beslissen over het eventueel intrekken van een erkenning. Dat is een exclusieve bevoegdheid van de Vlaamse Regering.

Het ontwerp van decreet zal tien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad in werking treden.

An Moerenhout verwijst naar de tussenkomst van Björn Anseeuw die stelde dat SHM's zelf kunnen kiezen welke fusies ze aangaan en vanuit hun bedrijfslogica zelf onzinnige fusies zullen vermijden. Dat neemt echter niet weg dat het de taak is van de Vlaamse overheid om de fusies nauwlettend op te volgen. De maximale overgangsperiode van vijf jaar mag geen excuus zijn om het evalueren van de fusieoperatie uit te stellen. Op haar schriftelijke vraag nr. 309 van 20 januari 2017 over de evaluatie van fusies van SHM's, antwoordde de minister het volgende: "Heden is nog niet duidelijk hoeveel van de geplande fusies effectief in 2017 zullen doorgaan. Er is immers nog tijd tot 2019. Eind 2017 kan ik wel nagaan hoeveel effectieve fusies plaatsvonden. Maar een evaluatie van een fusie is meer dan nagaan of een fusie plaatsvond. Het is de bedoeling dat een fusie leidt tot beter werkende SHM's en dat kan pas worden beoordeeld na een aantal jaren. Dit gebeurt best op lokaal niveau of naar aanleiding van een visitatie.". *An Moerenhout* benadrukt dat het opvolgen van de fusieoperaties een belangrijke zorg moet zijn, waarbij de minister zich niet te passief mag opstellen. Deze taak begint bij het opvolgen van elke geplande fusie.

Björn Anseeuw wijst erop dat het ontwerp van decreet hiervoor de nodige handvatten bevat, want het voorziet dat de SHM's aan de Vlaamse overheid de nodige informatie doorspelen om herstructureringen van nabij te kunnen opvolgen.

Dirk de Kort verwijst naar de vraag van Katrien Partyka over een praktische regeling voor eigendomsoverdrachten bij eventuele fusies. Per kadastraal perceel zou naast andere administratieve procedures bijvoorbeeld ook een bodemattest moeten worden opgemaakt, wat heel de procedure log en duur maakt. Vandaar de vraag of de minister hiervoor een meer praktische regeling kan uitwerken.

De *minister* deelt mee dat aan de vrijstelling van bepaalde attesten wordt gewerkt. Ze stelde reeds op 19 januari 2017 in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen dat de bekommernis over een bodemattest per kadastraal perceel terecht is, en dat daarover contact werd gelegd met de OVAM en met het kabinet van minister Joke Schauvliege. Daarbij werd gepleit voor een vrijstelling voor SHM's, zowel voor het attest als voor de kosten die eraan verbonden zijn (*Hand. VI. Parl. 2016-17, nr. C105, 3*). In de mate van het mogelijke zal een oplossing worden uitgewerkt om bij herstructureringen van SHM's de financiële en praktische lasten te beperken en vrijstellingen van attesten te bekomen.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerkingen unaniem aangenomen met 12 stemmen.

Artikel 2

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om de woorden "4 april 2014" te vervangen door de woorden "14 oktober 2016".

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 3

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om de zinsnede "56/1" te vervangen door de zinsnede "56bis".

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 4

Dit artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij twee onthoudingen.

Artikel 5

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om naast het wijzigingsdecreet van 29 april 2011 eveneens te verwijzen naar het wijzigingsdecreet van 14 oktober 2016, en om de dubbele vermelding van "intergemeentelijke samenwerkingsverbanden" te vermijden.

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 6

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om in de inleidende bepaling, na de woorden "24 maart 2006", volgende zinsnede toe te voegen: "en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 14 oktober 2016".

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikelen 7 en 8

Deze artikelen worden aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 9

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om in de inleidende bepaling de woorden "31 mei 2015" te vervangen door de woorden "31 mei 2013".

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 10

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om in de inleidende bepaling de woorden "artikel 56/1" te vervangen door de woorden "artikel 56bis" en in het in te voegen artikel, de woorden "Art. 56/1" te vervangen door de woorden "Art. 56bis".

Het aldus gewijzigde artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 11

Dit artikel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

4. Eindstemming

Het door technische correcties gewijzigde ontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties wordt aangenomen met 8 stemmen bij twee onthoudingen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Valerie TAELEMAN
An MOERENHOUT
Björn ANSEEUW,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BVR	besluit van de Vlaamse Regering
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OVAM	Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SSI	subsidie sloop en infrastructuur
SVK	sociaal verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VWC	Vlaamse Wooncode

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 2. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt een punt 3°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“3°bis beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;”.

Art. 3. Aan artikel 29bis, §1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, wordt de volgende zin toegevoegd:

“De verrichtingen gesteld vanaf de intrekking van de erkenning van een sociale woonorganisatie, overeenkomstig artikel 48, 49 en 56bis, §1, tot aan de afsluiting van de vereffening, worden gelijkgesteld met de voormelde verrichtingen;”.

Art. 4. Aan artikel 33, §1, derde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 maart 2012, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° het verstrekken van leningen met rentevermindering met als doel tijdelijke liquiditeitstekorten van sociale verhuurkantoren op te vangen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de leningen met rentevermindering worden verstrekt.”.

Art. 5. In artikel 34, §3, eerste lid, 3°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 14 oktober 2016, wordt de zinsnede “, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden of openbare centra voor maatschappelijk welzijn,” vervangen door de zinsnede “, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds, openbare centra voor maatschappelijk welzijn of OCMW-verenigingen,”.

Art. 6. In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden punt 10° en 11° vervangen door wat volgt:

- “10° de vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Gronden en Pandenbeleid, van de gemeenten in haar werkgebied, tenzij zij aantoonst dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt;
- 11° de vennootschap beschikt uiterlijk op 1 januari 2019 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer;”;

2° aan het tweede lid worden een punt 12° tot en met 15° toegevoegd, die luiden als volgt:

- “12° de vennootschap bezorgt de door de Vlaamse Regering gevraagde informatie aan het Vlaamse Gewest of haar organen, op eerste verzoek;
- 13° de vennootschap verleent haar actieve en volledige medewerking aan de procedure voor prestatiebeoordeling voor sociale huisvestingmaatschappijen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor prestatiebeoordeling;
- 14° de vennootschap neemt, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering, de nodige maatregelen om haar prestaties te verbeteren, onder meer door verbeterplannen op te maken en naar behoren uit te voeren;
- 15° de vennootschap stelt een raad van bestuur aan met ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht en die maximaal uit het volgende aantal leden bestaat:
 - a) vijf leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minder dan 500 sociale huurwoningen in beheer heeft en die de laatste vijf jaar gemiddeld minder dan 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd;
 - b) negen leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 500 en minder dan 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft of die de laatste vijf jaar gemiddeld minstens 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd;
 - c) dertien leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft.”;

3° tussen het derde en het vierde lid worden zes leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“De voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 11°, geldt niet voor vennootschappen die alleen sociale koopwoningen aanbieden. Voor de berekening van de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°, wordt rekening gehouden met de door de sociale huisvestingsmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen op 1 januari 2019. Een sociale huurwoning is gepland als ze nog niet is gerealiseerd, maar de uitvoering of de gunningsprocedure voor de realisatie van de woning kan opgestart worden binnen een termijn van drie jaar. De realisatie van de geplande sociale huurwoningen is ten minste opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 33, §3.

De Vlaamse Regering kan een sociale huisvestingmaatschappij een uitstel van maximaal vijf jaar verlenen om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°. De sociale huisvestingsmaatschappij dient hiervoor uiterlijk op 31 december 2017 een gemotiveerde aanvraag in bij de Vlaamse Regering. Het aanvraagdossier omvat minstens:

- 1° een toelichting over de inspanningen die de vennootschap heeft geleverd om de minimale schaalgrootte te bereiken, en de verhinderende omstandigheden, vreemd aan de vennootschap;
- 2° als de sociale huisvestingsmaatschappij de minimale schaalgrootte wil bereiken door een fusie met een of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen:
 - a) hetzij het bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van de fuserende vennootschappen op de griffie van de rechtbank van koophandel;
 - b) hetzij een stappenplan voor de realisatie van een fusie van een of meerdere vennootschappen voor 1 januari 2024;
- 3° als de sociale huisvestingsmaatschappij opteert voor een eigenstandige aangroei van haar sociaal huurpatrimonium, een planning van de toename van het sociaal woonaanbod, die toelaat de minimale schaalgrootte te bereiken voor 1 januari 2024.

De Vlaamse Regering kan een niet eerder als sociale huisvestingsmaatschappij erkende vennootschap een uitstel van maximaal tien jaar verlenen om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°. De sociale huisvestingsmaatschappij voegt bij het aanvraagdossier voor de erkenning minstens:

- 1° een toelichting over de inspanningen die de vennootschap zal leveren om de minimale schaalgrootte te bereiken;
- 2° als de sociale huisvestingsmaatschappij de minimale schaalgrootte wil bereiken door een fusie met een of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen:
 - a) hetzij het bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van de fuserende vennootschappen op de griffie van de rechtbank van koophandel;
 - b) hetzij een stappenplan voor de realisatie van een fusie van een of meerdere vennootschappen binnen de termijn van maximaal tien jaar vanaf de tijdelijke erkenning van de vennootschap;
- 3° als de vennootschap opteert voor een eigenstandige aangroei van haar sociaal huurpatrimonium, een planning van de toename van het sociaal woonaanbod die toelaat de minimale schaalgrootte te bereiken binnen de termijn van tien jaar vanaf de tijdelijke erkenning van de vennootschap. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en in het zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn.

In geval van een beslissing tot toekenning van een uitstel als vermeld in het vijfde lid, 2°, b), en het zesde lid, 2°, b), levert de sociale huisvestingsmaatschappij, uiterlijk dertig maanden voor het verstrijken van de termijn van uitstel, een bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van elke fuserende vennootschap op de griffie van de rechtbank van koophandel. In geval van een beslissing tot toekenning van uitstel als vermeld in het vijfde lid, 2°, nemen de algemene vergaderingen van elke fuserende vennootschap uiterlijk op de laatste dag van de termijn van uitstel een beslissing over het fusievoorstel.

Na de fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen, kan een hoger aantal bestuursleden aangesteld blijven dan vermeld in het tweede lid, 15°. In dat geval mogen na de aanstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij geen nieuwe raadsleden worden aangesteld of mandaten van raadsleden worden verlengd zolang hun aantal te hoog is. Uiterlijk na de vervanging of verlenging van alle mandaten van de leden van de raad van bestuur na de samenstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij moet aan alle voorwaarden worden voldaan. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening van het aantal sociale woningen in beheer en kan bekwaamheidsvereisten opleggen aan de leden van de raad van bestuur.”;

4° het vierde lid wordt het tiende lid.

Art. 7. In artikel 48 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid, 2°, worden de volgende zinnen toegevoegd:

“De kosten verbonden aan de externe bijstand kunnen worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure voor het bekomen van deze aanvullende subsidie;”;

2° aan het eerste lid wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° opschorten van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, als niet voldaan is aan de erkenningsvoorwaarde, vermeld in artikel 40, §1, tweede lid, 11°.”;

3° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering waarom de sociale huisvestingsmaatschappij de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan, niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde sociale huisvestingsmaatschappij wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Zij kan zich daarbij laten bijstaan.”.

Art. 8. Aan artikel 49 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De Vlaamse Regering kan de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering in de zin van boek XI van het Wetboek van Vennootschappen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een toelage te verlenen. De kosten verbonden aan de herstructurering en de bijkomende lasten ten gevolge van de herstructurering kunnen betaald worden. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.”.

Art. 9. Artikel 56 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 19 maart 2004, en gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 april 2011, 23 maart 2012 en 31 mei 2013, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 56. §1. De Vlaamse Regering kan, rekening houdend met artikel 29, huurdersbonden en sociale verhuurkantoren erkennen als huurdiensten waarvan de werking wordt gesubsidieerd conform artikel 58.

§2. De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privéhuurwoningmarkt.

De huurdersbonden verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden met betrekking tot het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder.

De sociale verhuurkantoren hebben de volgende opdrachten:

- 1° op de private huurmarkt woningen of kamers huren of in erfpacht nemen om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
- 2° de huurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
- 3° met het oog op de verruiming van het woningaanbod toegankelijk zijn voor de kandidaat-verhuurders en voor de verhuurders en hen begeleiden en onder-

steunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 5;

- 4° met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren samenwerken en overleggen en, als dat wenselijk is, initiatieven nemen om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Het sociaal verhuurkantoor kan ter ondersteuning van de uitvoering van zijn opdrachten, bijkomende taken opnemen. De Vlaamse Regering kan daarvoor nadere regels bepalen.

§3. Om erkend te kunnen worden en te blijven als huurdienst moet ten minste aan volgende voorwaarden zijn voldaan:

- 1° de huurdienst is werkzaam en gevestigd in het Vlaamse Gewest;
2° de huurdienst verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die hen worden opgelegd door:
a) dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten;
b) elk ander decreet of besluit, als dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid;
3° de huurdienst aanvaardt het toezicht van de Vlaamse Regering en van de toezichthouder voor de sociale huisvesting in het bijzonder.

§4. Met behoud van de toepassing van de voorwaarden, vermeld in paragraaf 3, moet de aanvrager om als sociaal verhuurkantoor erkend te kunnen worden en te blijven, aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de opdrachten, vermeld in paragraaf 2, derde lid, 1°, effectief uitgevoerd hebben gedurende een periode van ten minste zes maanden;
2° de opdrachten, vermeld in paragraaf 2, derde lid, 2°, 3° en 4°, vervullen;
3° het werkingsgebied afstemmen op de werkingsgebieden van de erkende sociale verhuurkantoren die actief zijn in de betreffende regio en geen woningen in huur nemen die gelegen zijn in gemeenten waar een ander erkend sociaal verhuurkantoor al een woning in huur heeft genomen. Het werkingsgebied van een sociaal verhuurkantoor is het gebied dat gevormd wordt door de gemeenten waar het sociaal verhuurkantoor effectief woningen of kamers huurt of verhuurt;
4° de lokale inbedding en verankering van de werking en het beheer aantonen in de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied;
5° instaan voor een systeem van interne controle. De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen;
6° een jaarverslag opmaken. De Vlaamse Regering legt de richtlijnen vast voor de opmaak van dit jaarverslag;
7° elke statutenwijziging melden aan het door de Vlaamse Regering aangewezen agentschap.

§5. De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning van huurdiensten en de intrekking van de erkenning. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als huurdienst, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft.”

Art. 10. In hetzelfde decreet wordt een artikel 56bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 56bis. §1. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering de erkenning intrekken van een huurdersbond die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, of waarvan de werking in gebreke blijft.

§2. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een sociaal verhuurkantoor dat niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering,

niet behoorlijk uitvoert, of waarvan de werking in gebreke blijft, een of meer van de volgende maatregelen opleggen:

- 1° de erkenning van het sociaal verhuurkantoor intrekken;
- 2° het sociaal verhuurkantoor verplichten tot opmaak van een verbeterplan;
- 3° het sociaal verhuurkantoor verplichten om, met het oog op continuïteit van de activiteiten, tijdelijk samen te werken met een ander sociaal verhuurkantoor;
- 4° het sociaal verhuurkantoor verplichten een beroep te doen op gespecialiseerde externe bijstand ter verbetering van het bedrijfsbeheer of met het oog op het vermijden van de gedwongen stopzetting van de activiteit. De kosten verbonden aan de externe bijstand kunnen, aanvullend op de subsidiëring van de werking overeenkomstig de bepalingen van artikel 58, worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure voor het bekomen van deze aanvullende subsidie.

§3. Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in paragraaf 1 en 2, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken huurdienst een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering dat de huurdienst de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde huurdienst wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Zij kan zich daarbij laten bijstaan.

§4. De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en procedure vastleggen voor het opleggen van de sancties vermeld in paragraaf 1 en 2.”

Art. 11. In artikel 64 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 31 mei 2013 en 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen:

- 1° gronden bouwrijp te maken, in voorkomend geval door sloping van de aanwezige constructies;
- 2° infrastructuurwerken uit te voeren of aan te passen, namelijk de wegenuitrusting, de omgevingswerken, de openbare verlichting, het openbare watervoorzieningsnet en de inrichtingen voor afvoer en zuivering van afvalwater die voor de woningen in kwestie noodzakelijk zijn;
- 3° gemeenschapsvoorzieningen op te richten.”;

2° paragraaf 5 wordt opgeheven.