

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2005-2006

4 januari 2006

ONTWERP VAN DECREET

**houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen
als gevolg van het bestuurlijk beleid**

INHOUD

	Blz.
1. Memorie van toelichting	3
2. Voorontwerp van decreet	23
3. Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen	53
4. Advies van de Raad van State	61
5. Ontwerp van decreet	71

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. ALGEMENE SITUERING VAN HET ONTWERP VAN DECREET BINNEN HET PROJECT BETER BESTUURLIJK BELEID

In het regeerakkoord van juli 1999 heeft de Vlaamse Regering de beleidsoptie genomen om werk te maken van een grondige bestuurlijke vernieuwing. Als een essentieel onderdeel van het project ‘Beter Bestuurlijk Beleid’ werd de optimalisering van de organisatie in het vooruitzicht gesteld. De Vlaamse Regering besloot de essentiële beginselen inzake bestuurlijk beleid en bestuurlijke organisatie te verankeren in een kaderdecreet (kaderdecreet Bestuurlijk Beleid).

Dit kaderdecreet Bestuurlijk Beleid omvat een uniforme, transparante en coherente structuur, begrijpelijk voor de burger, binnen dewelke een grondige reorganisatie van de diensten en instellingen van de Vlaamse Gemeenschap zal verlopen. Om de dienstverlening te optimaliseren moet het bestuur sneller, soepeler en efficiënter op nieuwe ontwikkelingen en uitdagingen kunnen inspelen. De beoogde modernisering moet bovendien resulteren in een overheidsop treden dat toegankelijker, interactiever, transparanter en klantgerichter is.

Het nieuwe organisatiemodel gaat uit van het primaat van de politiek: het beleid moet voluit door de politiek verantwoordelijken worden bepaald. Samen met de principes van deugdelijk bestuur als uitgangspunt heeft dit een fundamentele en dwingende impact op de organisatiestructuur en de taakstelling van de bestuurlijke entiteiten.

De uitwerking van een bestuurlijke vernieuwing in Vlaanderen blijft niet beperkt tot een herstructurering van de bestuurlijke organisatie. Naast het organisatorisch bestuurlijk kader (kaderdecreet Bestuurlijk Beleid) werden ook nieuwe kaderregelingen uitgewerkt inzake begroting en boekhouding (comptabiliteitsdecreet) en inzake het adviesstelsel (decreet tot regeling van strategische adviesraden). Ten slotte geeft de bestuurlijke reorganisatie ook aanleiding tot een aanpassing van de sectorale regelgeving die moet worden afgestemd op de gewijzigde organisatie.

II. ALGEMENE TOELICHTING BIJ HET VOORLIGGEND ONTWERP VAN DECREET**1. Historiek**

Voor het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) hechtte de Vlaamse Regering op 5 juli 2002 haar goedkeuring aan de sectorale invulling van het beleidsdomein. Op basis van die beslissing werd er verder gewerkt aan de structuur van het nieuwe Vlaamse ministerie RWO. Er werden vier decreetsontwerpen ingediend, waarvan er twee werden aangenomen door het Vlaams Parlement en bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 19 maart 2004, en twee andere niet meer behandeld werden ingevolge de legislatuurwisseling (zie stukken 2293 en 2300 van de zitting 2003-2004). Bovendien werden er drie oprichtingsbesluiten voor intern verzelfstandigde entiteiten en een delegatiebesluit tot omschrijving van de specifieke bevoegdheden voor het hoofd van het departement goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De inwerkingtreding van deze decreten en besluiten werd evenwel nog niet bepaald door de Vlaamse Regering.

De niet meer behandelde decreetsontwerpen betroffen enerzijds de oprichting van een strategische adviesraad voor het beleidsdomein, anderzijds het zogenaamd domeindecreet, met alle decretale aanpassingen voor het beleidsdomein RWO als gevolg van het bestuurlijk beleid.

De Vlaamse Regering besliste in het regeerakkoord van juli 2004 om het ingezette hervormingstraject in uitvoering van en met respect voor de principes van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003 te realiseren.

Aangezien de Vlaamse Regering bij de verdeling van de bevoegdheden onder haar leden de indeling van de bevoegdheden in dertien beleidsdomeinen zoals beslist door de vorige Vlaamse Regering, niet volledig gevolgd heeft, werd een beperkte herschikking van de dertien beleidsdomeinen doorgevoerd.

Door de goedkeuring van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie werd de organisatiestructuur van het beleidsdomein RWO, zowel wat betreft de intern verzelfstandigde agentschappen, die samen met het departement deel uitmaken van het Vlaams ministerie voor Ruimtelijke Orde-

ning, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, als wat het extern verzelfstandigd agentschap (VMSW) betreft, fundamenteel herzien. Het zogenaamde organisatiebesluit had tot gevolg dat de inmiddels uitgewerkte en goedgekeurde decreten en oprichtingsbesluiten met betrekking tot voormeld beleidsdomein en de ingediende maar niet meer behandelde ontwerp-decreten in het licht van deze wijziging herbekeken dienden te worden.

2. Organisatie van het beleidsdomein RWO

Om de toepassing van de BBB-uitgangspunten ‘herstel van het primaat van de politiek’ en ‘de één op één relatie minister – administratie’ in de organisatie van het beleidsdomein mogelijk te maken, wordt er bij de nieuwe voorstellen voldoende aandacht gegeven aan een thematische benadering, die rekening houdt met de verschillende aard van de onderscheiden beleidsvelden binnen het domein. Wonen is gericht op de noden van mensen, terwijl onroerend erfgoed bestaande fysische objecten betreft en ruimtelijke ordening in essentie gericht is op de integratie van ruimtebehoeften van sectoren binnen én buiten het eigen beleidsdomein. Vandaar dat een duidelijk structureel onderscheid wordt gemaakt tussen het beleidsveld wonen en de beleidsvelden ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed. Dit onderscheid is terug te vinden in het organogram van het beleidsdomein, opgenomen als bijlage. Bij de vorming van de regering werden de bevoegdheden van het beleidsdomein bovendien verdeeld over twee ministers. Om al die redenen wordt er geopteerd voor de oprichting van twee strategische adviesraden (strategische adviesraad ‘wonen’, kortweg Vlaamse Woonraad, en strategische adviesraad ‘ruimtelijke ordening – onroerend erfgoed’, kortweg SARO).

Het beleidsdomein RWO wordt administratief als volgt georganiseerd:

- zoals voorzien in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid, worden de beleidsondersteunende taken toevertrouwd aan het departement. Het woonbeleid omvat de coördinatie en het uitvoeren van het onderzoek met betrekking tot wonen, de programmatie van het sociaal huisvestingsprogramma en zijn financiële implicaties evenals de erkenningen van lokale partners in het woonbeleid (SHM's, KV's, SVK's). De beleidsvoorbereiding inzake ruimtelijke ordening omvat onder meer het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en de conceptuele bijdrage aan het grond- en pandenbeleid. Wat

onroerend erfgoed betreft, gaat het voornamelijk om het beleid inzake beschermingen (inclusief het schrappen van beschermingen) en de daarbij horende budgettaire consequenties. Het kaderdecreet voorziet dat een beleidsuitvoerende entiteit kan worden opgenomen in het departement indien daar specifieke redenen voor zijn. Dit is hier het geval. Een aantal op uitvoering gerichte opdrachten, hoofdzakelijk inzake ruimtelijke ordening, worden in het departement ondergebracht;

- alle uitvoerende opdrachten van de drie beleidsvelden, die niet in het departement moeten worden geplaatst, worden ondergebracht in vier intern verzelfstandigde agentschappen (IVA's), met name het agentschap ‘Wonen Vlaanderen’, het agentschap ‘RO-Vlaanderen’, het agentschap ‘Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed’ en het agentschap ‘Inspectie RWO’, en één extern verzelfstandigd agentschap (EVA), de ‘Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen’.

De uitvoerende taken van het beleidsveld wonen die geen betrekking hebben op de realisatie van sociale woonprojecten of op sociale kredietverlening, worden ondergebracht in de IVA Wonen Vlaanderen; de uitvoerende opdrachten met betrekking tot de realisatie van sociale woonprojecten en de gesubsidieerde hypothecaire leningen voor de koop van sociale woningen worden opgenomen door de EVA ‘VMSW’. In de EVA kunnen naast de Vlaamse overheid ook de provinciale en lokale overheden participeren;

- het departement vormt samen met de intern verzelfstandigde agentschappen en de management ondersteunende diensten (MOD) het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. Voor de entiteiten die deel uitmaken van het ministerie wordt in de decretale verwijzingen steeds de terminologie gehanteerd die ook in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid gebruikt wordt;
- het ministerie vormt samen met de EVA ‘VMSW’ het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

3. Gevolgen van de nieuwe organisatiestructuur op de bestaande decreten die betrekking hebben op het beleidsveld wonen

De nieuwe structuur heeft gevolgen voor de decreten (en besluiten) in de respectieve beleidsvelden. Er

is voor geopteerd om de zich opdringende decretale aanpassingen te groeperen in twee decreten. De wijzigingen in de decreten die betrekking hebben op het beleidsveld wonen worden samengebracht in dit ontwerp. Ook de oprichting van de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen en de decretale onderbouw van het publiekrechtelijk vormgegeven EVA ‘Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen’ (als rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en van Vlabinvest) worden in dit ontwerp geregeld.

De wijzigingen aan de decreten die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening en het onroerend erfgoed worden in een afzonderlijk ontwerp van decreet behandeld.

Als uitgangspunt voor de aanpassingen geldt dat enkel wijzigingen die noodzakelijk zijn vanuit de BBB hertekening worden opgenomen. Dit neemt niet weg dat ook sommige bepalingen worden herschikt en dat vereenvoudigingen worden doorgevoerd. In het kader van het slagen van het BBB-traject zijn deze aanpassingen aan de regelgeving essentieel. Ze moeten afgerond kunnen worden binnen het implementatietraject dat de Vlaamse Regering voor ogen staat.

De volgende decreten die betrekking hebben op het beleidsveld wonen moeten worden aangepast:

- decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991;
- decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997;
- decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Met betrekking tot de wijzigingen in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode moet er tevens rekening worden gehouden met het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004.

Dat decreet (tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het

decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers) heeft vele wijzigingen in de Vlaamse Wooncode aangebracht die nog niet in werking zijn getreden omdat ze betrekking hadden op de herstructurering zoals toen gepland. Gelet op de hertekening van de structuur van het beleidsdomein RWO ingevolge de beslissing van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 en in het bijzonder door het gewijzigde statuut van de VMSW (publiekrechtelijke EVA in plaats van privaatrechtelijke EVA) en de gewijzigde taakstelling ervan (volledige projectbeheer van de sociale woonprojecten in plaats van enkel de financiering ervan), zijn vele van deze bepalingen inmiddels achterhaald.

In voorliggend ontwerp wordt daarom met de bepalingen die nog niet in werking zijn getreden, formeel geen rekening gehouden; zij zullen immers worden ingetrokken. Het ontwerp vertrekt derhalve van de momenteel geldende tekst, waarbij uiteraard wel rekening wordt gehouden met de jongste aanpassingen, via het decreet van 15 juli 2005 met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders, dat op 22 september 2005 in werking is getreden. Met de inhoud van de in te trekken bepalingen van het decreet van 19 maart 2004 wordt, in de mate dat ze geen betrekking hebben op organisatorische kwesties, wel rekening gehouden. Telkens wordt er ook melding van gemaakt in de artikelsgewijze toelichting.

III. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere commentaar.

HOOFDSTUK II

Wijzigingen van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991

Artikelen 2 en 3

Artikelen 26 en 28 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, die betrekking hebben op twee zogenaamde

begrotingsfondsen met variabele kredieten, met name het ‘Fonds voor de huisvesting’ en het ‘Fonds voor de waarborgstelling m.b.t. huisvesting’ worden opgeheven en geïntegreerd in respectievelijk artikel 59 en 78 van de Vlaamse Wooncode. Het betreft dus een vereenvoudiging van de regelgeving.

De inwerkingtreding van deze bepalingen hoeft niet afhankelijk te worden gemaakt van de implementatie van de herstructurering (zie ook de toelichting bij artikelen 49, 59 en 77).

HOOFDSTUK III

Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1995
houdende diverse bepalingen tot begeleiding
van de begroting 1992

Artikel 4

Hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, waarbij het ‘Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant’, beter bekend als Vlabinvest, werd opgericht, wordt opgeheven. Vlabinvest wordt geïntegreerd in het op te richten extern verzelfstandigd agentschap ‘Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen’ en de regelingen ter zake ondergebracht in de Vlaamse Wooncode. De rechtsopvolging van Vlabinvest wordt geregeld via artikel 33. Artikel 36 regelt de taakstelling van de rechtsopvolger. De EVA VMSW wordt onder meer belast met de opdracht woonprojecten en voorzieningen met sociaal karakter te ontwikkelen en onroerende goederen te verwerven, te vervreemden of er zakelijke rechten op te vestigen, om het Vlaamse karakter van de Vlaamse Rand te behouden of te bevorderen (zie ook de toelichting bij artikelen 33 en 36).

HOOFDSTUK IV

Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995
houdende bepalingen tot begeleiding
van de begroting 1996

Artikelen 5 tot 15

Afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, heeft betrekking op de hef-

fing ter bestrijding van leegstand en verkrotting (met betrekking tot woningen en andere dan bedrijfsgebouwen).

Ingevolge de herstructurering zal het inventarisbeheer, voor zover het niet gebeurt door de gemeenten zelf, verschuiven van het huidige AROHM naar de IVA Wonen Vlaanderen. In de decretale regeling wordt de terminologie aangepast en worden tevens enkele verouderde bepalingen geactualiseerd. Door het gebruik van een organisatieneutrale terminologie hoeft de inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen, op uitzondering van de vermelding van de VMSW in de begripsbepalingen na, niet te worden uitgesteld tot op de datum van de effectieve herstructurering (zie ook de toelichting bij artikel 77).

Artikel 15 brengt naast een vereenvoudiging (van artikel 44bis, §1, van het heffingsdecreet) ook een correctie aan. De oorspronkelijke bepalingen van de bij het decreet van 24 december 2004 ingevoegde §§2 en 3 worden vervangen door een eenvoudige tekst die, beter dan de bestaande, de huidige administratieve praktijk dekt. Aan deze wijziging moet dan ook terugwerkende kracht tot 5 augustus 2004 worden verleend (zie ook de toelichting bij artikel 77).

HOOFDSTUK V

Wijzigingen van het decreet van 20 december 1996
houdende bepalingen tot begeleiding
van de begroting 1997

Artikel 16

De bepalingen van artikel 28 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997, met minima voor de overheidsinvesteringen in de koop- en de huursector, werden reeds in 1997 opgenomen in artikel 38, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zodat ze toen reeds hadden kunnen worden opgeheven (zie ook de toelichting bij artikel 24).

De bepalingen van artikel 29 van hetzelfde decreet hebben betrekking op de werking van Vlabinvest en worden in aangepaste vorm opgenomen in de Vlaamse Wooncode, meer bepaald bij de opdrachten van de op te richten publiekrechtelijke Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (zie ook de toelichting bij artikelen 4 en 36). Ze kunnen pas worden opgeheven van zodra de VMSW operationeel wordt.

HOOFDSTUK VI

Wijzigingen van het decreet van 4 februari 1997
houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen
voor kamers en studentenkamers

Artikelen 17 tot 19

Deze artikelen brengen enkele correcties aan in het kamerdecreet. Zo bevat het decreet nog een verwijzing naar frank in plaats van naar euro en ontbreekt de vermelding van de wooninspecteurs (die deel zullen uitmaken van het agentschap Inspectie RWO) bij de ambtenaren die de naleving van het decreet moeten controleren.

De aanpassing naar de euro (zonder omrekening) gebeurt conform artikel 5 van het decreet van 7 december 2001 tot regeling van enkele gevolgen van de invoering van de euro in de Vlaamse regelgeving, dat de strafrechtelijke geldboeten met opdecimen behandelt.

HOOFDSTUK VII

Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 20

Punten 1° tot 3° passen de terminologie in de begripsbepalingen van de Vlaamse Wooncode aan, rekening houdend met de nieuwe structuur, die, wat het beleidsveld woonbeleid betreft, zal bestaan uit het departement, de IVA Wonen-Vlaanderen, waarbinnen de gewestelijke ambtenaren met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking zich situeren, de IVA Inspectie RWO, waarbinnen de wooninspecteurs en de toezichthouders voor de sociale huisvesting zich situeren, en ten slotte de publiekrechtelijke EVA VMSW.

In punt 4° worden de bij het decreet van 19 maart 2004 ingevoegde verwijzingen naar de privaatrechtelijke Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet (die niet langer gehandhaafd blijft) en naar het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid (dat enkel in titel V vermeld wordt) geschrapt.

Punt 5° past de tekst van §3 aan, rekening houdend met de wijziging die bij het decreet van 24 december

2004 aan de begripsbepaling van groot gezin werd aangebracht.

Artikelen 21 en 22

Deze artikelen voegen de wooninspecteur, die in de nieuwe structuur gesitueerd is in het agentschap Inspectie RWO, toe aan de lijst van personen die de burgemeester kunnen verzoeken om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren. Voor de inwerkingtreding van deze bepalingen hoeft niet gewacht te worden op de herstructurering (zie ook toelichting bij artikel 77).

Artikel 23

Met de vervanging van artikel 21 van de Vlaamse Wooncode wordt een strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen opgericht, zoals bedoeld in het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden. Dit artikel heeft reeds een voorgeschiedenis. Er werd een ontwerp van decreet houdende de oprichting van de Strategische adviesraad RWO, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 april 2004. Het ontwerp werd ingediend bij het Vlaams Parlement op 6 mei 2004 (stuk 2293 (2003-2004)) maar niet meer behandeld omwille van de legislatuurwisseling.

In dat ontwerp werd sterk de nadruk gelegd op een geïntegreerde benadering van het beleid inzake de ruimtelijke ordening, het woonbeleid en het onroerend erfgoed.

Inmiddels werd de structuur van het beleidsdomein evenwel herzien als gevolg van de beslissing van 3 juni 2005 van de Vlaamse Regering die de toekomstige organisatiestructuur van de Vlaamse administratie vastlegt, ook voor het beleidsdomein RWO.

Het belangrijkste onderscheid tussen het niet meer behandelde ontwerp van decreet houdende de oprichting van de strategische adviesraad RWO en het nu voorliggende ontwerp met betrekking tot de 'Vlaamse Woonraad' ligt in de nadruk op een thematische benadering. Om de toepassing van de BBB-uitgangspunten 'herstel van het primaat van de politiek' en 'de één op één relatie minister – administratie' te garanderen is die thematische benadering belangrijk.

Het beleidsveld Wonen krijgt derhalve een eigen strategische adviesraad naast de strategische adviesraad

die bij afzonderlijk decreet zal worden opgericht voor de beleidsvelden ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed.

In zijn advies van 9 november 2005 ondersteunt de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen uitdrukkelijk deze thematische benadering.

§1 van de nieuwe bepaling kadert de ‘Vlaamse Woonraad’ in het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden en hoeft geen verdere toelichting.

§2 omschrijft de opdracht van de ‘Vlaamse Woonraad’.

De Vlaamse Woonraad is een adviesorgaan waarvan de adviezen, onverminderd het gezag die de adviezen ontleen aan de deskundigheid waarmee zij worden verstrekt, juridisch niet bindend zijn (zoals toegelicht in de memorie van toelichting bij het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden). Dit belet niet dat, in bepaalde gevallen, het advies van de Vlaamse Woonraad verplicht moet worden ingewonnen. Die gevallen worden opgesomd. Het verplicht in te winnen advies is, conform de regels van het bestuursrecht, een substantiële en op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereiste.

Er is eveneens voorzien dat de Vlaamse Regering de Vlaamse Woonraad kan machtigen om Vlaanderen te vertegenwoordigen in federale of internationale adviesorganen.

§3 regelt de samenstelling van de ‘Vlaamse Woonraad’. Het gaat, zoals bij de strategische adviesraad ruimtelijke ordening – onroerend erfgoed (SARO), om een gemengde adviesraad, samengesteld uit vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van de andere bestuursniveaus (provincies, gemeenten).

§4 bepaalt de verdeling van het aantal mandaten tussen de verschillende geledingen van de strategische adviesraad en de wijze waarop de leden worden aangesteld. Hierbij worden de bepalingen/aanbevelingen van het decreet tot regeling van strategische adviesraden gevolgd. De Vlaamse Woonraad telt 20 leden: 12 leden vertegenwoordigen het maatschappelijk middenveld, vijf leden zijn onafhankelijke deskundigen, een lid vertegenwoordigt de Vlaamse provincies en twee leden de Vlaamse steden en gemeenten. De leden kunnen rechtstreeks benoemd worden op basis

van voordrachten die na een openbare oproep zullen gebeuren. Uiteraard zal daarbij zorgvuldig gewaakt worden over de representativiteit en zal een voordracht van de sociale partners via de SERV, zoals gesuggereerd door de SERV zelf in zijn hogervermelde advies daartoe zeker bijdragen.

Conform het decreet tot regeling van strategische adviesraden worden de leden van de strategische adviesraad benoemd voor een termijn van vier jaar.

§5 regelt in het bijzonder de aanduiding van de voorzitter, die conform is met het kaderdecreet.

§6 stelt dat het de Vlaamse Woonraad vrij staat om de leidinggevende ambtenaren van het departement, de IVA's en de EVA uit te nodigen om technische toelichting te verschaffen bij bepaalde agendapunten.

Ten slotte dient nog benadrukt, ook al wordt er terzake niets uitdrukkelijk geregeld in dit decreet, dat niets een vrijwillige advisering vanuit andere strategische adviesraden in de weg staat.

Artikel 24

Dit artikel legt de procedure en modaliteiten vast om te komen tot een beleidsmatig investeringsprogramma voor de sociale huisvesting. De Vlaamse Regering beslist over een investeringsprogramma voor vijf jaar, op basis van de resultaten van het wetenschappelijk onderzoek en van het lokaal overleg tussen de actoren, onder leiding van de gemeenten. In tegenstelling tot het huidige vrij vage artikel 22 van de Vlaamse Wooncode, wordt in de nieuwe tekst, die overigens samen moet worden gelezen met het nieuwe artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode (zie toelichting bij artikel 36), ingegaan op alle elementen die voor de planning van de investeringen in sociale woonprojecten van belang zijn. Overeenkomstig het principe van het politiek primaat wordt de beleidsprogrammatie onttrokken aan de bevoegdheid van het uitvoerend agentschap bij de overgang van de huidige VHM naar de nieuwe VMSW. Het wetenschappelijk onderzoek gebeurt onder de verantwoordelijkheid van de onderzoekscel wonen, die in het departement gesitueerd is. De IVA Wonen Vlaanderen die in de toekomst het lokale woonbeleid ondersteunt, krijgt vanuit die positie een belangrijke inbreng.

Het investeringsprogramma moet rekening houden met een verdeling van de middelen over koop- en

huursector en met een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten (die deel uitmaken van een identificeerbare woonmarkt zoals bijvoorbeeld een groep gemeenten die als een regio met vergelijkbare woonkarakteristieken kan worden omschreven). Het investeringsprogramma is beleidsmatig van aard; het bepaalt in welke regio's aan wat voor soort woningen behoefte is gedurende de eerstvolgende vijf jaar, maar gaat dus duidelijk niet tot op wijkniveau of tot het niveau van concrete fysische projecten. De vertaling ervan gebeurt later door de VMSW (zie toelichting bij artikel 36).

De VMSW wordt uiteraard wel betrokken bij de eventuele actualisering van het beleidsmatig programma (bijvoorbeeld wanneer blijkt dat de aanvankelijk vastgestelde prioriteiten onmogelijk tijdig via een uitvoeringsprogramma kunnen worden omgezet in fysische projecten omwille van specifieke lokale omstandigheden).

Voor het investeringsprogramma worden op jaarbasis ook minimale kredietvolumes vastgesteld, respectievelijk voor de koop- en de huursector. Deze minima werden reeds ingeschreven in het programmadecreet 1997 en later ook opgenomen in artikel 38, §1, van de Vlaamse Wooncode (zie toelichting bij artikel 16 en bij artikel 41). Ze waren eveneens voorzien in het (virtuele) artikel 59bis van de Wooncode, ingevoegd bij artikel 24 van het decreet van 19 maart 2004, dat nog niet in werking getreden is. Deze minima blijven behouden, maar worden logischerwijze bij de nieuwe bepalingen over het meerjarig investeringsprogramma ondergebracht en niet meer bij de financieringsregeling voor het uitvoeringsprogramma.

Aangezien het investeringsprogramma ook rekening moet houden met de aankoop van gronden en panden en met de aan te leggen wooninfrastructuur (opdracht die momenteel door het ministerie wordt uitgevoerd maar die in de nieuwe structuur eveneens wordt toevertrouwd aan de VMSW), wordt daarvan ook uitdrukkelijk melding gemaakt, weliswaar zonder minimumbedragen.

Ten slotte dient opgemerkt dat overeenkomstig het laatste lid van het nieuwe artikel 22, §2, VWC, de beschikbare kredieten die het gestelde minimum op jaarbasis overschrijden niet meer evenredig naar koop- en huursector moeten gaan, maar kunnen worden bestemd voor de verrichtingen die op basis van de reële woonbehoeften als prioritair worden beschouwd.

Artikel 25

Dit artikel houdt enkel terminologische aanpassingen in. De inhoud van het nog niet in werking getreden artikel 9 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004 is er in opgenomen, met uitsluiting van de verwijzing naar het Garantiefonds, dat immers wordt geïntegreerd in de VMSW (zie ook toelichting bij artikelen 33 en 58).

Artikel 26

Dit artikel specificeert dat de databank met informatie over wonen en het woonbeleid, als instrument voor de beleidsvoorbereiding, wordt beheerd door het departement.

Artikel 27

Via artikel 13 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004, dat nog niet in werking getreden is, werd aan de Vlaamse Regering de opdracht gegeven de vragen en klachten over sociale woonorganisaties te behandelen (in het virtuele artikel 29bis, §3, van de Vlaamse Wooncode). Inmiddels werd evenwel de klachtenbehandeling via het decreet van 7 mei 2004 (dat het decreet van 7 juli 1998 houdende instelling van de Vlaamse Ombudsdienst heeft aangepast) aan de Vlaamse ombudsman toevertrouwd. Het is dan ook logisch voortaan te verwijzen naar de toepassing van het decreet van 7 juli 1998 en die verwijzing te koppelen aan de vermelding van de toepasselijkheid van de regels inzake openbaarheid van bestuur.

Artikel 28

Dit artikel houdt enkele tekstuele aanpassingen in en specificeert de rol van de IVA Wonen Vlaanderen die onder meer belast wordt met de ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Artikel 29

Dit artikel voegt de inhoud van het huidige artikel 29 van de Vlaamse Wooncode samen met de inhoud van het virtuele artikel 29bis, §1, ingevoegd bij het nog niet in werking getreden artikel 13 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004. De ondersteuning van de sociale woonorganisaties (§2 van het virtuele artikel

29bis) wordt een opdracht voor de VMSW en verhuist derhalve naar het nieuwe artikel 33 VWC (zie toelichting bij artikel 36).

Artikel 30

Dit artikel neemt de inhoud over van het virtuele artikel 29ter, §§ 1, 2 en 3, van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het nog niet in werking getreden artikel 14 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004. Het nieuwe in te voegen artikel beschrijft de rol van de toezichthouder voor de sociale huisvesting, die gesitueerd wordt in het agentschap Inspectie RWO en die in de plaats komt van de huidige VHM-commissarissen en ook van de opdrachthouder voor de sociale huisvesting die in het vooruitzicht was gesteld door artikel 44 van de Vlaamse Wooncode (dat nog niet in werking is gesteld en zal worden opgeheven – zie toelichting bij artikel 43).

Aangezien de taken van de toezichthouder ruimer zijn dan die van de huidige VHM-commissaris en de opdrachthouders (die enkel op de sociale huisvestingsmaatschappijen gericht waren), worden ze mee onder de gemeenschappelijke bepalingen van titel V van de Vlaamse Wooncode, die betrekking heeft op alle sociale woonorganisaties, ondergebracht, in een in te voegen artikel 29bis.

De bevoegdheid die in §4 van het virtuele artikel 29ter werd gegeven om sociale woonorganisaties door te lichten, wordt geschrapt omdat ze behoort tot het prerogatief van de Vlaamse Regering in het kader van de erkenningsregeling.

Artikelen 31 en 32

Deze artikelen vereenvoudigen de bestaande indeling in de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk II van titel V wordt beperkt tot de regelingen inzake de op te richten Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De vroegere afdeling 2 vervalt en zal worden vervangen door een nieuw hoofdstuk IIbis over de sociale huisvestingsmaatschappijen (zie de toelichting bij artikel 43).

Artikelen 33 tot 35

Deze artikelen houden de oprichting in van de publiekrechtelijk vormgegeven EVA ‘Vlaamse Maat-

schappij voor Sociaal Wonen’ overeenkomstig het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003.

Een aantal bepalingen van artikelen 30 tot 32 van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de huidige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij worden hernoemen.

De VMSW is rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (met uitsluiting van de voorgedijrol, het toezicht en de beleidsgebonden opdrachten), van Vlabinvest (zie toelichting bij artikel 4) en van het Garantiefonds voor de Huisvesting (zie toelichting bij artikel 58). Deze zelfstandige uitvoerende entiteit met rechtspersoonlijkheid wordt ook belast met alle opdrachten die overeenkomstig de oorspronkelijke hertekening van het beleidsdomein RWO zouden worden toevertrouwd aan de privaatrechtelijke EVA ‘Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet’. Die maatschappij, tot de oprichting waarvan machtiging is gegeven bij (machtigings-)decreet van 19 maart 2004 (zie algemene toelichting), hoeft dan ook niet te worden opgericht, zodat het machtigingsdecreet en het virtuele artikel 58bis VWC, ingevoegd bij het nog niet in werking getreden artikel 21 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004, kunnen worden ingetrokken (zie ook de toelichting bij artikelen 74 en 75).

De rechtspositie van de VMSW, het aandeelhouderschap, de samenstelling van de raad van bestuur en het dagelijks bestuur worden geregeld in overeenstemming met de bepalingen die hierover zijn opgenomen in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003.

De toepassing van artikel 25 van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid, dat bepaalt dat het Vlaamse Gewest als lasthebber kan optreden voor de financiering van of de leningen ten voordele van extern verzelfstandigde agentschappen wordt uitgezonderd omdat de VMSW precies wordt opgericht om onder meer in te staan voor de financiering van de overheidsinvesteringen voor de sociale huisvesting. Het zou onlogisch zijn dat het Vlaamse Gewest vervolgens opnieuw zou optreden als lasthebber.

Bovenop de algemeen geformuleerde onverenigbaarheden die het kaderdecreet voorschrijft voor bestuurders van EVA's, worden ook specifieke onverenigbaarheden ingevoerd voor de toezichthouders en voor de bestuurders en leidinggevendenden van andere sociale woonorganisaties.

Er wordt geopteerd voor een gedelegeerd bestuurder, die gekozen wordt uit de vertegenwoordiging van de Vlaamse overheid in de raad van bestuur en die wordt benoemd door de Vlaamse Regering. Er is geen organieke regeling voorzien voor een algemeen directeur die de gedelegeerd bestuurder bijstaat. Wel is er een overgangsregeling voorzien (uitdovend) voor de huidige adjunct-administrateur-generaal van de VHM (zie toelichting bij artikel 76).

De bestaande bepalingen over de pensioenregeling voor het personeel van de openbare instellingen blijft gehandhaafd.

§2 van het nieuwe artikel 32 van de Vlaamse Wooncode houdt een overgangsbepaling in met betrekking tot de controle op de VMSW, in afwachting van de inwerkingtreding van het decreet van 7 mei 2004 houdende regeling van de begrotingen, de boekhouding, de controle inzake subsidies, en de controle door het Rekenhof (waarnaar in algemene termen verwezen is in §1, derde lid van het nieuwe artikel 30), die gepland is op 1 januari 2007.

Artikel 36

Dit artikel behandelt de opdrachten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

De verschillen ten aanzien van de huidige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kunnen als volgt worden samengevat:

A. de voogdij- en toezichtsrol ten aanzien van de sociale huisvestingmaatschappijen wordt volledig geschrapt en vervangen door een ondersteunende rol ten aanzien van alle actoren die woonprojecten (kunnen) realiseren ter uitvoering van het Vlaamse Woonbeleid. Kostprijsbewustzijn en kwaliteit van de woonprojecten zijn bij die ondersteuning sleutelbegrippen. De ondersteuning is in essentie vraaggestuurd maar houdt ook de begeleiding in van de actoren bij de realisatie op het terrein van kwaliteitsvolle projecten die tegemoetkomen aan de prioriteiten, vastgesteld in het beleidsmatig meerjarenprogramma dat de Vlaamse Regering heeft vastgesteld (zie toelichting bij artikel 24) en bij het beheer van hun patrimonium.

De VMSW kan dus wel richtinggevende kaders uitwerken en ter beschikking stellen, maar geen (pseudo-) regelgeving opleggen. Dat behoort tot het domein van de politieke besluitvorming;

B. de VMSW krijgt tevens de taken die momenteel zijn toevertrouwd aan Vlabinvest (artikel 19 van het decreet van 25 juni 1992, dat wordt opgeheven – zie toelichting bij artikel 4) en aan het Garantiefonds voor de huisvesting (artikelen 77bis tot 77sexies van de Vlaamse Wooncode, die eveneens worden opgeheven – zie toelichting bij artikel 58), beide momenteel Vlaamse openbare instellingen van categorie A (met rechtspersoonlijkheid) die worden geïntegreerd in de nieuwe publiekrechtelijke EVA;

C. de VMSW krijgt ook de verantwoordelijkheid over de aanleg van wooninfrastructuur, opdracht die op dit ogenblik wordt uitgevoerd door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het departement Algemene Zaken en Financiën).

§2 van het nieuwe artikel 33 van de Vlaamse Wooncode neemt de bepalingen inzake erfpachten over van artikel 29 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 die betrekking hebben op Vlabinvest-projecten (zie ook toelichting bij artikel 16).

§3 van het nieuwe artikel 33 VWC wijst de VMSW uitdrukkelijk aan als de uitvoerende entiteit die belast wordt met de opmaak en de opvolging van een fysisch jaarlijks bouw- en renovatieprogramma tot op wijkniveau dat uitvoering geeft aan het beleidsmatig meerjarig investeringsprogramma dat de Vlaamse Regering heeft vastgesteld overeenkomstig het nieuwe artikel 22 VWC (zie toelichting bij artikel 24). Het is aan de VMSW om binnen de limieten van het meerjarenprogramma te bepalen waar op korte termijn de voorwaarden kunnen worden gecreëerd om tot fysische realisaties te komen en daartoe partners te zoeken bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, andere sociale woonorganisaties en andere actoren, in die volgorde.

Vindt ze over de jaren heen onvoldoende partners om bepaalde onderdelen van het beleidsmatig investeringsprogramma uit te voeren, dan kan ze ook zelf als actor optreden.

Om te voorkomen dat de VMSW bij het opstellen van het fysisch jaarprogramma van sociale woonprojecten zonder deugdelijke verantwoording afwijkt van de prioriteiten die het beleidsmatig investeringsprogramma omvat en dat ze in onvoldoende mate een beroep zou doen op hogervermelde partners krijgt de

Vlaamse Regering de opdracht een bekrachtigings- of goedkeuringsprocedure uit te werken.

Het is de bedoeling als resultaat van die procedure een commissie aan te stellen, waarin zowel het departement en de IVA Wonen Vlaanderen als de sociale woonorganisaties en de gemeenten vertegenwoordigd zijn, die toeziet op de correcte vertaling van het investeringsprogramma in de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's.

Die (advies- of bekrachtigings-) commissie krijgt dus een belangrijke sturende functie. Bovendien zullen actoren die onvoldoende worden betrokken bij de uitvoering van het fysisch programma zich tot die commissie kunnen wenden (die vervolgens dus ook als een soort informele beroepsinstantie zal kunnen fungeren voor actoren die ten onrechte niet worden aangesproken door de VMSW).

Die commissie zal tenslotte ook een signaalfunctie hebben, omdat de procedure toelaat dat inactieve sociale huisvestingsmaatschappijen (nu ze overeenkomstig artikel 29 VWC als bevoorrechte uitvoerders zijn aangeduid) binnen hun werkgebied concurrentie kunnen krijgen van sociale huisvestingsmaatschappijen met een ander werkgebied. De volgorde van aan te spreken actoren moet immers zijn: shm's binnen hun werkgebied, shm's buiten hun werkgebied, andere sociale woonorganisaties (sociale verhuurkantoren en Vlaams Woningfonds), andere actoren (gemeenten, OCMW's, private actoren) en pas dan de VMSW zelf.

Artikel 37

Dit artikel past de terminologie van artikel 34 VWC aan en verbetert de leesbaarheid van de tekst. Tevens zal de Vlaamse Regering de onteigeningsmogelijkheid die ze momenteel enkel via de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kan geven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, ook rechtstreeks kunnen verlenen.

De toegevoegde §4 is overgenomen uit het huidige artikel 30, §3, VWC. De VMSW krijgt hierdoor dezelfde mogelijkheden als de huidige VHM om instrumenten te creëren voor de financiering van haar opdrachten.

Artikel 38

Dit artikel beperkt de inhoud van artikel 35 VWC tot wat bovenop de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid moet worden geregeld.

De beheersovereenkomst zal de verhouding tussen de VMSW en de andere sociale woonorganisaties verder uitklaren.

Artikel 39

Artikel 36 VWC wordt aangepast in die zin dat de Vlaamse Regering zelf de regels bepaalt voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (momenteel gebeurt dat door de VHM). Nieuw is dat de Vlaamse Regering eveneens kan onderhandelen met andere actoren, zoals gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's over een bijdrage voor de diensten van de VMSW.

Artikel 40

Dit artikel past enkel de terminologie aan.

Artikelen 41 en 42

Gelet op het onderscheid dat voortaan wordt gemaakt tussen het beleidsmatig investeringsprogramma (nieuw artikel 22 VWC) en het jaarlijks uitvoeringsprogramma (nieuw artikel 33, §3, VWC) worden enkel de essentiële bepalingen van de bestaande artikelen 38 en 39 VWC in het nieuwe artikel 38 VWC overgenomen, met een opdracht aan de Vlaamse Regering om het nieuwe financieringsstelsel vast te stellen. Wel blijft aangegeven dat in de subsidievoorwaarden onderscheid moet worden gemaakt naargelang de projecten de huur- of de koopsector betreffen, en dit omwille van de verschillende draagkracht van de doelgroepen.

De bepalingen van het huidige artikel 38, §1, VWC die een minimum-investering garanderen werden overgeheveld naar artikel 22 VWC (zie toelichting bij artikel 24). De bepalingen over het subsidiepercentage worden geschrapt en overgelaten aan de Vlaamse Regering. Het huidige uitdrukkelijke onderscheid tussen de interne financieringsfondsen voor de huur- en de koopsector vervalst, maar wordt in het nieuwe artikel 39 VWC vervangen door de verwijzing naar een afzonderlijk financieringsfonds voor de (overgenomen) Vlabinvestverrichtingen. Te allen tijde dient namelijk duidelijkheid te bestaan over de realisaties in de Vlaamse Rand. Vandaar dat ook een rapporteringsplicht terzake wordt ingevoegd.

Artikelen 43 en 44

Aangezien de VMSW de voorgedijrol van de huidige VHM niet overneemt en de sociale huisvestingsmaatschappijen voortaan rechtstreeks door de Vlaamse Regering zullen worden erkend, wordt de volledige (huidige) afdeling 2 van hoofdstuk II VWC opgeheven en vervangen door een nieuw hoofdstuk IIbis dat het statuut en de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen als ‘autonome vennootschappen’ behandelt.

De nieuwe tekst van artikelen 40 tot 49 VWC komt grotendeels overeen met de virtuele artikelen 40 tot 49 VWC, zoals ingevoegd door artikel 17 van het nog niet in werking getreden wijzigingsdecreet van 19 maart 2004 en de aanpassing ervan bij het wijzigingsdecreet van 15 juli 2005 (inzake het kooprecht). Wel wordt een logischer indeling betracht en de leesbaarheid vergroot.

De erkenningsvoorwaarden en -procedure en het statuut van de shm's worden geregeld in het nieuwe artikel 40 VWC (dat de bepalingen omvat van de virtuele artikelen 40 en 44). De opdrachten en werkingsmodaliteiten worden geregeld in de nieuwe artikelen 41 en 42 VWC (dat een vereenvoudigde weergave is van de virtuele artikelen 41 en 42).

Het nieuwe artikel 43 VWC bevat de bij het decreet van 15 juli 2005 ingevoegde bepalingen inzake het kooprecht voor de huurders, met dien verstande dat ook de Vlabinvest-huurwoningen (die uiteraard moeten worden beschouwd als woningen die deel uitmaken van een bijzonder programma) worden uitgesloten van het kooprecht (om te vermijden dat de specifieke doelgroep zou vervagen). Ten aanzien van deze regeling verwijst de Raad van State, in zijn advies 39.314/3 van 17 november 2005, naar zijn eerder advies 37.754/1/3 van 27 en 28 oktober 2004 (over het ontwerp van programmadecreet 2005, waarin oorspronkelijk ook een hoofdstuk over het kooprecht was opgenomen, dat evenwel uiteindelijk via een parlementair initiatief aanleiding gaf tot het decreet van 15 juli 2005). Belangrijk is dat de Raad, die het voorstel dat geleid heeft tot het decreet van 15 juli 2005 niet rechtstreeks heeft geadviseerd, nu uitdrukkelijk concludeert dat de regeling in kwestie geen onevenredige aantasting inhoudt van het recht van de sociale huisvestingsmaatschappijen op eerbiediging van hun eigendomsrecht.

Het nieuwe artikel 44 VWC regelt de financiering of subsidiëring van de sociale woonprojecten en bevat de inhoud van de virtuele artikelen 48 en 49. Het

nieuwe artikel 45 VWC regelt de eventuele beheersovereenkomsten tussen de shm's en de VMSW en neemt de bepaling van het virtuele artikel 43 over. Het nieuwe artikel 46 VWC regelt het solidariteitsfonds en neemt mutatis mutandis de tekst over van het virtuele artikel 47. Wel wordt supplementair de mogelijkheid gecreëerd voor de Vlaamse Regering om naast de bijdragen van shm's met een hoge gemiddelde inkomenscoëfficiënt ook inkomsten die normaal bestemd zijn voor het Fonds voor de huisvesting (zie verder onder artikel 49) toe te wijzen aan het solidariteitsfonds.

Het nieuwe artikel 47 VWC regelt de specifieke bevoegdheden van de toezichter voor de sociale huisvesting (die tot de IVA Inspectie RWO zal behoren) ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het betreft bevoegdheden die supplementair zijn ten aanzien van zijn algemeen geformuleerde opdracht overeenkomstig het nieuwe artikel 29bis VWC (zie toelichting bij artikel 30). Deze supplementaire opdrachten zijn verbonden met het feit dat de shm's, in tegenstelling met sommige andere sociale woonorganisaties, onder een erkenningsregeling vallen (een gelijkaardige regeling geldt trouwens voor de erkende huurdiensten – zie toelichting bij artikel 47). De in dit ontwerp opgenomen tekst bevat de inhoud van het virtuele artikel 45 en (gedeeltelijk) 46, in de mate dat dit laatste betrekking heeft op de toezichthouder. Wel is het maximumbedrag van de mogelijke administratieve geldboete, waarvoor de Vlaamse Regering de modaliteiten nog moet bepalen, opgetrokken tot 50.000 euro. Bovendien is de draagwijdte van de ontworpen regeling inzake administratieve geldboete, zoals gevraagd door de Raad van State in zijn advies 39.314/3 van 17 november 2005, verduidelijkt door uitdrukkelijk (en enkel) te verwijzen naar mogelijke overtredingen van bepalingen die betrekking hebben op de erkenningsvoorwaarden.

De nieuwe artikelen 48 en 49 VWC regelen ten slotte de sancties die door de Vlaamse Regering kunnen worden opgelegd aan shm's die niet behoorlijk functioneren.

Ze nemen de inhoud over van het virtuele artikel 46, voor zover het geen betrekking heeft op de opdracht van de toezichthouder. In tegenstelling tot de huidige regeling van artikel 42 VWC (die bepaalt dat het vermogen van een ontbonden shm overgaat op de VHM of een door de VHM aangewezen shm) en de virtuele regeling van artikel 46 (die bepaalt dat het vermogen overgaat op de door de Vlaamse Regering aangewezen shm) wordt in het voorgestelde nieuwe artikel 49 verwezen naar de “overeenkomstig de statuten aan

te wijzen sociale huisvestingsmaatschappij”, dit ten einde de bepalingen van de Vlaamse Wooncode in overeenstemming te brengen met artikel 661, eerste lid, 9°, van het Wetboek van Vennootschappen (met betrekking tot de vennootschappen met sociaal oogmerk).

Artikelen 45 en 46

Zoals in hoofdstukken II en IIbis van titel V, wordt ook in hoofdstuk III de indeling in afdelingen geannuleerd. Tevens wordt de huidige regeling van het toezicht op het Vlaams Woningfonds (met twee regeringscommissarissen zoals bij de openbare instellingen) vervangen door een verwijzing naar de nieuwe toezichthouder voor de sociale huisvesting (zie toelichting bij artikel 30). Deze bepaling herneemt de inhoud van het virtuele artikel 55 VWC, zoals ingevoegd bij het niet in werking getreden artikel 18 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004.

Artikel 47

Dit artikel verwijst voor de erkende huurdiensten (huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren) naar dezelfde toezichtsregeling als wordt ingesteld voor de sociale huisvestingsmaatschappijen in het nieuwe artikel 47 VWC (zie ook toelichting bij artikelen 43 en 44).

Artikel 48

Dit artikel, dat het toezicht op de samenwerkings- en overlegstructuur voor de huurdiensten regelt, herneemt de bepaling van het virtuele artikel 57, §2, VWC, zoals ingevoegd bij het niet in werking getreden artikel 20 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004.

Artikel 49

De nieuwe indeling die bij het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004 werd ingevoegd wordt ongedaan gemaakt aangezien de inhoud van de virtuele afdeling II over de planning van de investeringen, ingevoegd bij het nog niet in werking getreden artikel 24 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004, in onderhavig decreetsontwerp overgeheveld is naar het nieuwe artikel 22 VWC (zie toelichting bij artikel 24).

Dit artikel voegt tevens de oprichtingsbepaling van artikel 26 van het decreet van 21 december 1990 (houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991) met betrekking tot het Fonds voor de huisvesting in bij artikel 59 VWC, dat hetzelfde Fonds betreft (zie ook de toelichting bij artikel 2).

Ten slotte wordt er nog een bepaling toegevoegd voor de toewijzing van de inkomsten van de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting met ingang van het heffingsjaar 2005.

Voor de heffingsjaren 1997 tot en met 2004 kwamen die inkomsten terecht in het Vernieuwingsfonds, opgericht bij het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, om te dienen voor de betaling van de kosten van de behandeling van de bezwaarschriften inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting, die in 2002 tijdelijk werd uitbesteed.

Gelet op de wijziging die in 2004 aan het heffingsdecreet van 22 december 1995 werd aangebracht (zie toelichting bij artikelen 5 tot 15), wordt de behandeling van de bezwaarschriften niet langer uitbesteed. De betrokken bepaling van het decreet van 19 april 1995 (bedrijfsruimten) wordt tegelijk aangepast via het domeindecreet dat de decretale aanpassingen als gevolg van het bestuurlijk beleid regelt voor de beleidsvelden ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed (zie punt 3 van de algemene toelichting).

De inwerkingtreding van de gewijzigde bepalingen hoeft niet te worden gekoppeld aan de effectieve herstructurering en kan dus onmiddellijk gebeuren (zie ook toelichting bij artikelen 2, 73 en 77).

Artikelen 50 tot 54

Deze artikelen betreffen enkel terminologische aanpassingen, waarbij, mutatis mutandis, rekening wordt gehouden met de inhoud van de nog niet in werking getreden artikelen 25 tot 29 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004.

Artikelen 55 en 56

In navolging van de principes van het bestuurlijk beleid is het niet langer de bedoeling dat het Vlaamse

Gewest zelf de wooninfrastructuur aanlegt. Deze activiteiten worden voortaan toevertrouwd aan de VMSW, zodat artikel 67 VWC kan worden opgeheven. Gelet op die verschuiving dient ook de bepaling van artikel 68 VWC te worden aangepast, om een meerkost voor de actoren voor de aanleg van de wooninfrastructuur te vermijden.

Artikel 57

Dit artikel past de terminologie aan.

Artikel 58

Dit artikel heft de artikelen 77bis tot 77sexies VWC, met betrekking tot het Garantiefonds voor de Huisvesting, op. De inhoud van deze afdeling wordt verwerkt in artikelen 30 en 33 VWC (zie toelichting bij artikelen 33 en 36).

Artikel 59

Dit artikel brengt een aantal aanpassingen aan in artikel 78 VWC dat handelt over de sociale leningen met gewestwaarborg.

In punt 1° van dit artikel wordt de terminologie aangepast. In punten 2° en 3°, die handelen over de waarborgstelling bij sociale leningen worden de bepalingen met betrekking tot de taakstelling en de werking van het ‘Fonds voor de waarborgstelling met betrekking tot de huisvesting’, dat opgericht was bij artikel 28 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, geïntegreerd. Door de overname van deze tekst in de Vlaamse Wooncode kunnen de bepalingen in het genoemde programmadecreet worden opgeheven (zie ook toelichting bij artikel 3). De inwerkingtreding van deze bepaling hoeft niet te worden gekoppeld aan de herstructurering, zodat ze onmiddellijk kan gebeuren (zie toelichting bij artikel 77).

Artikel 60

Dit artikel past de terminologie aan en schrapt de overbodig geworden verwijzing naar een dochteronderneming.

Artikelen 61 en 62

Deze artikelen passen de terminologie aan.

Artikel 63

Naast een aanpassing van de terminologie wordt de tekst ook leesbaarder gemaakt en de uitzonderingen op de toepassing van het sociale huurstelsel uitgebreid tot woonprojecten die in het kader van de maatregelen voor de Vlaamse Rand worden gerealiseerd. Voor die woningen moeten immers te allen tijde specifieke regelingen mogelijk blijven.

Artikelen 64 tot 66

Deze artikelen passen de terminologie aan en ontnemen de opvolging van het sociale huurstelsel aan de rechtsoptolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Voortaan zal de regelgeving terzake worden opgevolgd door het departement en het toezicht op de uitvoering ervan gebeuren door de IVA Inspectie Wonen.

Artikel 67

Artikel 103, §2, VWC heeft betrekking op federale regelingen die in de (nationale) huisvestingscode van 1970 waren opgenomen en bij de omzetting naar de Vlaamse Wooncode uitdrukkelijk behouden bleven maar omwille van de bevoegdheidsverdelende regels niet in de Vlaamse Wooncode konden worden opgenomen.

De punten 2° en 3° hebben respectievelijk betrekking op de medewerking van de federale diensten van Financiën bij aankopen, onteigeningen, vervreemdingen en schenkingen van de nationale en de erkende huisvestingsmaatschappijen en op de kosteloze bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de akten met betrekking tot die maatschappijen. Duidelijkheidshalve wordt de toepasselijkheid op de nieuwe rechtsoptolger van de vroegere nationale maatschappijen toegevoegd aan die punten.

Punt 4° van voormeld artikel heeft betrekking op de kosteloze bekendmaking van akten met betrekking tot erkende kredietmaatschappijen (destijds erkend door de ASLK, momenteel door de VHM of de Vlaamse Regering en in de toekomst enkel door de Vlaamse Regering). De toepassingsfeer van het aan-

gehaalde artikel 89 van de Huisvestingscode wordt in dit ontwerp verduidelijkt.

Ingevolge de algemene formulering van de wijzigingen is de inwerkingtreding ervan niet gekoppeld aan de implementatie van de herstructurering en kan ze dus onmiddellijk geregeld worden (zie toelichting bij artikel 77).

Artikel 68

Aangezien de bestaande erkenningsregeling door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij vervalt (die opdracht gaat niet over op de VMSW), moet in de Vlaamse Wooncode een nieuwe overgangsregeling worden ingeschreven die de Vlaamse Regering de nodige tijd biedt om in uitvoering van het nieuwe artikel 40 VWC (zie toelichting bij artikel 44) tot een nieuwe erkenning over te gaan. De nieuwe overgangsbepaling houdt daarom alle bestaande erkenningen in stand tot er een nieuwe beslissing van de Vlaamse Regering komt, maar uiterlijk tot op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Deze bepaling laat toe dat de nieuwe erkenningen voorafgegaan worden door een ernstig onderzoek en dat de sector daar waar nodig kan worden gesaneerd. De Vlaamse Regering kan bij de vaststelling van de uiterlijke datum eventueel ook onderscheid maken tussen huisvestingsmaatschappijen, bijvoorbeeld rekening houdend met hun omvang, hun aard, de sector (koop of huur of beide) waarin ze bedrijvig zijn enzovoort, of een getrapte timing vooropstellen (bijvoorbeeld onderscheid tussen aanvraag erkenning, samenstelling volledig dossier enzovoort).

Artikel 69

Artikel 107 VWC, inclusief de virtuele toevoeging van een tweede lid bij het niet in werking getreden artikel 44 van het wijzigingsdecreet van 19 maart 2004, is overbodig geworden door de voorgestelde bepaling van artikel 78, eerste lid, VWC (verwijzing naar de rechtsvoorganger van de VMSW wat de kredietmaatschappijen betreft) en door het nieuwe erkenningsbesluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 (automatische erkenning wat de kredietinstellingen betreft). Die bepaling kan dus worden opgeheven.

De overgangsbepaling van artikel 108 VWC, die betrekking had op de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van artikel 23, bleek uiteindelijk

onnodig, aangezien artikel 23 in werking trad vooraleer een van de andere in artikel 108 vermelde bepalingen in werking trad. Die bepaling kan dus eveneens worden opgeheven.

Artikel 70

Dit artikel past enkel de terminologie en de verwijzing naar de toepasselijke bepalingen aan.

Artikel 71

Artikel 111 VWC heeft zijn uitwerking gehad (wijziging van het heffingsdecreet) en kan dus worden opgeheven.

Artikel 72

De herstructurering van het beleidsdomein, met de rechtsopvolging van de VHM door de VMSW en met de fundamenteel gewijzigde opdrachtomschrijving voor de VMSW, zal uiteraard een aantal herschikkingen teweegbrengen in de bestaande personeelsformaties van enerzijds het ministerie (diensten van de huidige departementen LIN en AZF) en anderzijds de huidige VHM. Een aantal personeelsleden van de huidige VHM zal worden overgedragen naar het ministerie (departement, IVA Wonen Vlaanderen en IVA Inspectie). Een aantal personeelsleden van het ministerie zal op zijn beurt worden overgedragen naar de VMSW (in het bijzonder vanuit de huidige afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur).

Dit artikel machtigt de Vlaamse Regering om daartoe de nodige schikkingen te treffen.

Artikel 73

Artikel 114 VWC bevat een ingewikkelde inwerkingtredingbepaling. Slechts voor een beperkt aantal bepalingen regelde het decreet van 15 juli 1997 zelf de inwerkingtreding. Een aantal bepalingen waarvan de inwerkingtreding aan de Vlaamse Regering werd overgelaten, is inmiddels wel in werking getreden, maar voor sommige ervan is de inwerkingtreding niet eenduidig geregeld. Van andere bepalingen is de inwerkingtreding nog niet geregeld of voor discussie vatbaar.

Nu de Vlaamse Wooncode ingevolge de herstructurering van de Vlaamse overheidsdiensten grondig

wordt aangepast, lijkt het aangewezen van de gelegenheid gebruik te maken om de regeling van de inwerkingtreding te herbekijken, te vereenvoudigen en zoveel mogelijk in het decreet zelf te verankeren. Daartoe werd de uitvoering van de bestaande inwerkingtredingbepaling grondig geanalyseerd, hetgeen aanleiding gaf tot het volgende resultaat:

- titels I en II VWC (artikelen 1 tot en met 4) traden in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1);
- titel III (artikelen 5 tot en met 20) trad in werking op 1 november 1998 (bepaald bij artikel 45 BVR 6 oktober 1998);
- titel IV (artikelen 21 tot en met 24) trad slechts gedeeltelijk in werking:
 - artikel 21 werd nooit formeel in werking gesteld; het werd wel aangevuld bij artikel 12 van het decreet van 18 mei 1999, dat in werking trad op 25 juli 1999;
 - artikel 22 werd nooit formeel in werking gesteld; het werd wel vervangen bij artikel 8 van het decreet van 19 maart 2004, dat in werking trad op 13 juli 2004;
 - artikelen 23 en 24 traden in werking op 1 mei 1998 (bepaald bij artikel 6 BVR 7 april 1998);
- titel V (artikelen 25 tot en met 58) trad in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1), met uitzondering van artikel 44 (dat betrekking heeft op de opdrachthouders voor de sociale huisvesting die de huidige VHM-commissarissen moesten vervangen, en dat in dit ontwerp overigens wordt opgeheven en vervangen door een nieuw artikel 29bis met betrekking tot de zogenaamde toezichthouders); artikel 44 is nooit in werking gesteld;
- titel VI (artikelen 59 tot en met 90) trad gedeeltelijk in werking:
 - artikel 59 werd nooit formeel in werking gesteld; het werd wel aangevuld bij artikel 23 van het decreet van 19 maart 2004, dat in werking trad op 13 juli 2004;
 - artikelen 60 tot en met 68 werden nooit in werking gesteld;
- artikelen 69, 70 en 71 traden in werking op 1 april 1999 (bepaald bij artikel 14 BVR 23 maart 1999);
- artikelen 72 en 73 traden in werking op 15 juni 1998 (bepaald bij artikel 25 BVR 16 juni 1999);
- artikelen 74 tot en met 77 werden nooit in werking gesteld;
- artikelen 77bis tot en met 77quiquies, ingevoegd bij artikel 23 van het decreet van 20 december 2002, traden in werking op 1 januari 2003 (bepaald bij artikel 75 decreet 20 december 2002);
- artikel 78 trad in werking op 23 december 1997 (bepaald bij artikel 1 MB 22 december 1997);
- artikel 79 trad in werking op 23 januari 1999 (bepaald bij artikel 9 BVR 19 januari 1999);
- artikel 80 trad in werking op 12 mei 1998 (bepaald bij artikel 11 BVR 12 mei 1998);
- artikelen 81 en 83 traden in werking op 1 maart 2001 (bepaald bij artikel 26 BVR 23 februari 2001);
- artikel 82 werd niet formeel in werking gesteld; het werd wel aangevuld bij artikel 31 van het decreet van 8 december 2000, dat in werking trad op 23 januari 2001;
- artikel 84 trad in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1);
- artikelen 85 tot en met 90 traden in werking op 1 november 1998 (bepaald bij artikel 45 BVR 6 oktober 1998);
- titel VII (artikelen 91 tot en met 102) trad in werking op 1 januari 2001 (bepaald bij artikel 36 BVR 20 oktober 2000), met uitzondering van artikel 100, §3, en artikelen 101 en 102, die nooit in werking werden gesteld;
- titel VIII (artikelen 103 tot en met 114) trad slechts gedeeltelijk in werking:
 - artikel 103, §1, 1° en 5°, traden in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1);

- artikel 103, §1, 2°, trad in werking op 1 november 1998 (bepaald bij artikel 45 BVR 6 oktober 1998);
- artikel 103, §1, 3°, trad in werking op 1 januari 2001 (bepaald bij artikel 36 BVR 20 oktober 2000);
- artikel 103, §1, 4°, trad in werking op 1 maart 2001 (bepaald bij artikel 26 BVR 23 februari 2001);
- artikel 103, §1, 6°, werd niet uitdrukkelijk in werking gesteld (het hoofdstuk waaraan de inwerkingtreding gekoppeld was, is slechts gedeeltelijk in werking);
- artikel 103, §2, trad in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1);
- artikel 103, §3, 1° en 3°, traden in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1);
- artikel 103, §3, 2°, trad in werking op 23 januari 1999 (bepaald bij artikel 9 BVR 19 januari 1999);
- artikel 103, §3, 4°, werd niet uitdrukkelijk in werking gesteld (het hoofdstuk waaraan de inwerkingtreding gekoppeld was, is slechts gedeeltelijk in werking);
- artikel 103, §3, 5°, trad in werking op 1 maart 2001 (bepaald bij artikel 26 BVR 23 februari 2001);
- artikel 104 trad in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1), met uitzondering van punt 2°, dat nog niet in werking is gesteld;
- artikel 105 trad in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1), met uitzondering van punt 2°, dat nog niet in werking is gesteld;
- artikel 106 trad in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1);
- artikel 107 trad in werking op 23 december 1997 (bepaald bij artikel 1 MB 22 december 1997);
- artikel 108 was reeds uitgedoofd vooraleer het in werking kon treden (zie ook toelichting bij artikel 69 van dit ontwerp);

- artikelen 109 en 110 traden in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1);
- artikel 111 trad in werking op 1 november 1998 (bepaald bij artikel 45 BVR 6 oktober 1998);
- artikelen 112, 113 en 114 traden in werking op 1 november 1997 (bepaald bij artikel 114, §1).

Bij dit onderzoek werd tevens duidelijk dat de inwerkingtreding van sommige bepalingen destijds ten onrechte werd uitgesteld. Zo was er geen enkele reden om de inwerkingtreding uit te stellen van artikel 59 VWC, dat een gedeeltelijke overname was van de bepalingen van het programmadecreet 1991, en van de eraan gekoppelde opheffingsbepaling van artikel 105, 2°, VWC. Hetzelfde geldt voor de bepalingen van artikel 103, §3, 2°, 4° en 5°, VWC (die uitzonderingen inhouden met betrekking tot de opheffingsbepalingen van artikel 103, §1, VWC). Ze mochten zonder probleem onmiddellijk in werking worden gesteld, zij het dat ze maar effectief uitwerking zouden krijgen op het ogenblik dat de overeenstemmende opheffingsbepalingen in werking zouden worden gesteld. In dit ontwerp worden de bepalingen in kwestie dan ook niet langer uitgesloten van de toepassing van artikel 114, §1, VWC (onmiddellijke inwerkingtreding). Voorts wordt in hetzelfde artikel de uitsluiting van artikel 44 VWC (dat de destijds ontworpen maar nog niet operationele toezichtregeling inhoudt) vervangen door een uitsluiting van het nieuwe artikel 29bis VWC, met dien verstande dat die vervanging zelf en de aan die wijzigingen gekoppelde overgangsbepaling van artikel 107 VWC (zie bij artikel 70) slechts kunnen gebeuren bij de implementatie van de herstructurering, die door de Vlaamse Regering moet worden geregeld (zie verder bij artikel 77).

Wat de huidige §2 van artikel 114 VWC betreft (die de inwerkingtreding van de opheffings- en overgangsbepalingen van de Vlaamse Wooncode gedetailleerd regelde met een verwijzing naar de door de Vlaamse Regering te bepalen inwerkingtreding van diverse onderdelen van de Vlaamse Wooncode), bevestigt dit ontwerp de inmiddels gerealiseerde inwerkingtreding-bepalingen duidelijkheidshalve in de Vlaamse Wooncode zelf, zodat mogelijke discussies in de toekomst worden uitgesloten. Uit voormeld onderzoek was namelijk gebleken dat sommige van die onderdelen niet alleen onvolledig, maar ook soms op diverse data in werking werden gesteld. In dit ontwerp wordt in dergelijke gevallen telkens een keuze gemaakt vanuit de inhoudelijke samenhang. Bepalingen die nog niet uitdrukkelijk in werking werden gesteld, maar niet

problematisch zijn wat de gevolgen betreft van een inwerkingtreding, worden soms mee opgenomen.

De huidige §3 van artikel 114 VWC is overbodig geworden en kan derhalve worden geschrapt. Hetzelfde geldt voor de tweede zin van §4.

Na de aanpassing van artikel 114 VWC, die onmiddellijk in werking kan treden (behoudens wat de verwijzing betreft naar het huidige artikel 44 VWC en het toekomstige artikel 29bis VWC), moet door de Vlaamse Regering enkel nog de inwerkingtreding worden geregeld van:

- artikel 21 (dat de Vlaamse Woonraad betreft);
- artikel 29bis (dat het oude artikel 44 met betrekking tot de toezichtregeling vervangt) of artikel 44 (oud), zolang het niet vervangen is;
- artikelen 60 tot en met 68 (dat de subsidies met betrekking tot sociaal grond- en pandenbeleid, wooninfrastructuur, nieuwbouw en renovatie betreft);
- artikelen 100, §3, en 101 (die de bestemming regelen van de solidariteitsbijdragen van sociale huurders met een relatief hoog inkomen);
- artikel 104, 2°, (dat de opheffing regelt van het voorlopige toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen, in afwachting van de toezichtregeling op grond van het huidige artikel 44 VWC of van het nieuwe artikel 29bis VWC).

Artikelen 74 en 75

Zoals reeds vermeld in de algemene toelichting en bij de bespreking van artikelen 31 en 32 worden zowel het overbodig geworden machtigingsdecreet van 19 maart 2004 als de nog niet in werking getreden bepalingen van het wijzigingsdecreet van dezelfde datum ingetrokken.

Alle inhoudelijke bepalingen die niet tegenstrijdig zijn met de aangepaste herstructureringsvoorstellen voor het beleidsdomein RWO worden immers geïntegreerd in dit ontwerp. Om een samenloop van tegenstrijdige virtuele bepalingen te vermijden moet voormelde intrekking ook onmiddellijk gebeuren.

Artikel 76

Zoals reeds vermeld in de toelichting bij artikelen 31 en 32 houdt dit artikel een overgangsbepaling in

voor de leidinggevende titularis van rang A2L in de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Er wordt een uitdovende functie van ‘algemeen directeur’, zoals omschreven in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, voorzien in het kader van de herplaatsingsronde van leidend ambtenaren die voorafgaat aan de implementatie van de herstructurering, overeenkomstig artikel 39, §3, van het kaderdecreet.

In §§2 en 3 worden bepalingen opgenomen om de Vlaamse Regering toe te laten de eventuele migratie te regelen van bestaand personeel naar de nieuw op te richten Vlaamse Woonraad. Aangezien het kaderdecreet op de strategische adviesraden geen bepalingen ter zake inhield, worden ze opgenomen in de specifieke oprichtings- of domeindecreten. Identieke bepalingen werden onder meer voor de (nieuwe) MiNa-raad en voor de MORA opgenomen in de decreten in kwestie van 30 april 2004. Deze machtiging wordt in de tijd beperkt.

Artikel 77

Dit artikel stipuleert de inwerkingtreding van de artikelen van dit decreet. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de bepalingen die onmiddellijk in werking kunnen treden en de artikelen waarvan de inwerkingtreding moet worden overgelaten aan de Vlaamse Regering omdat ze rechtstreeks gekoppeld zijn aan de implementatie van de herstructurering (waartoe nog een aantal uitvoeringsmodaliteiten moeten worden uitgewerkt) en aan de inwerkingtreding van de oprichtingsbesluiten met betrekking tot de intern verzelfstandigde agentschappen Wonen Vlaanderen en Inspectie RWO. De Vlaamse Regering zal uiteindelijk benevens voor de artikelen van de Vlaamse Wooncode, waarvan melding is gemaakt in de toelichting bij artikel 73 (in fine), nog de inwerkingtreding moeten regelen van artikel 4, 5, 4°, artikel 20, 1°, 2° en 3°, artikelen 23 tot en met 26, 30 tot en met 48, 50 tot en met 58 en 59, 1°, artikelen 60 tot en met 66, 68, 72 en 73, 1°, van dit domeindecreet. In al die bepalingen figureren immers de nieuwe entiteiten.

De inwerkingtreding van artikel 15 (wijziging van artikel 44bis van het heffingsdecreet) gebeurt met terugwerkende kracht aangezien dat artikel een correctie inhoudt in functie van de huidige werkwijze (zie toelichting bij artikel 15). Het verlenen van terugwerkende kracht is in dit geval onontbeerlijk voor de goede werking en de continuïteit van de openbare dienst. Zij beïnvloedt niet de afloop van gerechtelijke procedures en verhindert niet dat rechtscolleges zich zouden uitspreken over welbepaalde rechtsvragen.

De inwerkingtreding van artikel 70 (wijziging van een overgangsbepaling van de Vlaamse Wooncode) wordt rechtstreeks gekoppeld aan de inwerkingtreding van artikel 30 (te bepalen door de Vlaamse Regering), dat de nieuwe toezichtregeling op de sociale woonorganisaties bevat.

Brussel,

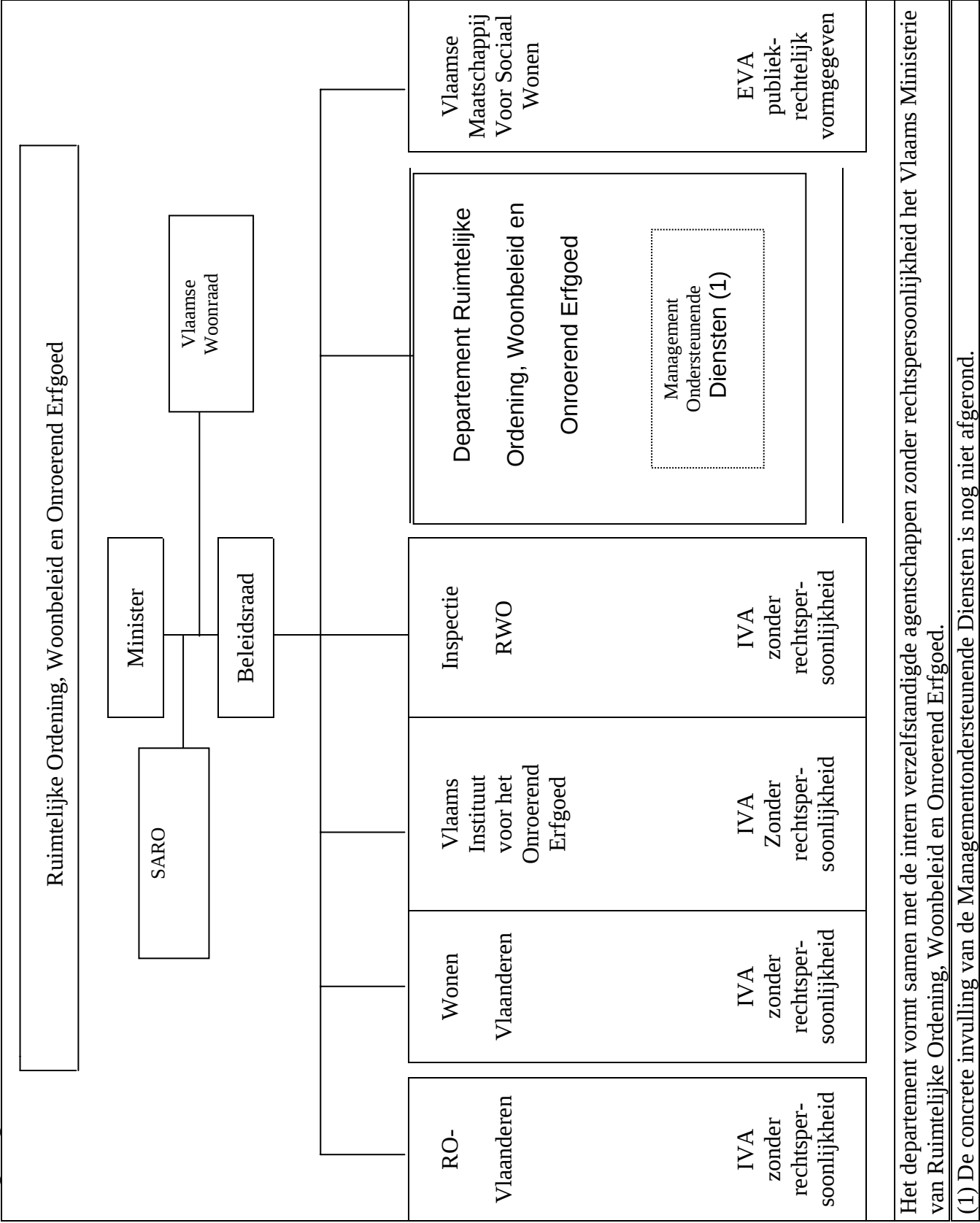
De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

*De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur,
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering*

Marino KEULEN

Organogram van het beleidsdomein RWO



VOORONTWERP VAN DECREEET

VOORONTWERP VAN DECREET

houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering 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 I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

HOOFDSTUK II

Wijzigingen van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen
alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991

Artikel 2

Artikel 26 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, gewijzigd bij de decreten van 22 december 1995 en 15 juli 1997, wordt opgeheven.

Artikel 3

Artikel 28 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

HOOFDSTUK III

Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen
tot begeleiding van de begroting 1992

Artikel 4

In het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 worden de volgende artikelen opgeheven:

- 1° artikel 16 tot en met 19;
- 2° artikel 19bis, ingevoegd bij het decreet van 22 december 1995;
- 3° artikel 20, vervangen bij het decreet van 8 december 2000;
- 4° artikel 21 tot en met 24.

HOOFDSTUK IV

Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen
tot begeleiding van de begroting 1996

Artikel 5

In artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 juli 1998, 18 mei 1999 en 7 mei 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

“1° de inventarisbeheerder: de gewestelijke, gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de inventaris, vermeld in artikel 28;”;

2° in punt 3° worden de woorden “die door” vervangen door de woorden “die met toepassing van de regels, vastgesteld door”;

3° in punt 4° worden de woorden “artikel 42, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, een bouwvergunning” vervangen door de woorden “artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning”;

4° punt 5° wordt vervangen door wat volgt:

“5° sociale woonorganisaties: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen;”.

Artikel 6

In artikel 27, §3, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 mei 2004 en gewijzigd bij het decreet van 24 december 2004, wordt het woord “administratie” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 7

In artikel 28, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid wordt het woord “administratie” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”;
- 2° in het tweede lid worden de woorden “administratie die door de Vlaamse Regering worden belast met het beheer van de inventaris,” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 8

In artikel 32 en 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 december 2004, wordt het woord “administratie” telkens vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 9

In artikel 34, §1, van hetzelfde decreet, vervangen door het decreet van 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het tweede lid worden tussen de woorden “gelegen is” en de woorden “of elkeen” de woorden “, de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode” ingevoegd;
- 2° in het laatste lid wordt het woord “administratie” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 10

In artikel 34bis, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004 en vervangen bij het decreet van 24 december 2004, wordt het woord “administratie” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 11

In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004 en 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° het woord “administratie” wordt telkens vervangen door het woord “inventarisbeheerder”;
- 2° in §3, eerste lid, worden de woorden “haar beslissing” vervangen door de woorden “de beslissing”.

Artikel 12

Artikel 37 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 37

Een gemeente die beslist om opcentiemen te heffen op de heffing van het Vlaamse Gewest bezorgt een afschrift van het gemeenteraadsbesluit binnen een maand na de inwerkingtreding ervan aan de administratieve entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering inzake Vlaamse fiscaliteit.

De gemeentelijke opcentiemen op de heffing worden gelijktijdig met de heffing van het Vlaamse Gewest geïnd.”.

Artikel 13

In artikel 38, tweede lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 december 2004, worden de woorden “eerst bedoelde” vervangen door de woorden “eerste lid vermeldde”.

Artikel 14

In artikel 42, §2, 1°, van hetzelfde decreet wordt het woord “bouwvergunning” vervangen door de woorden “stedenbouwkundige vergunning”.

Artikel 15

In artikel 44bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004 en aangevuld bij het decreet van 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1 worden de woorden “van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996” telkens geschrapt;

2° §2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Als de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning is geïnventariseerd voor 5 augustus 2004, wordt het beroep tegen het registratieattest ingediend bij de Vlaamse Regering binnen dertig dagen na de betekening van het registratieattest. De behandeling van het beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van artikel 15, §3, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Als de leegstand of de verwaarlozing is geïnventariseerd voor 5 augustus 2004, wordt het beroep tegen het registratieattest ingediend en behandeld overeenkomstig de bepalingen van artikel 34bis, §2.”;

3° §3 wordt opgeheven.

HOOFDSTUK V

Wijzigingen van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen
tot begeleiding van de begroting 1997

Artikel 16

Artikel 28 en 29 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 worden opgeheven.

HOOFDSTUK VI

Wijzigingen van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

Artikel 17

In artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, wordt het woord “frank” vervangen door het woord “euro”.

Artikel 18

In artikel 20, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “of de” vervangen door de woorden “, de wooninspecteurs, vermeld in artikel 19, en de”.

Artikel 19

In artikel 21, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de woorden “bedoeld in artikel 20, §2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode” vervangen door de woorden “vermeld in artikel 19”.

HOOFDSTUK VII

Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 20

In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, eerste lid, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° departement: het departement binnen het homogene beleidsdomein waaraan de beleidsondersteunende opdrachten inzake woonbeleid worden toevertrouwd;”;

2° in punt 7° worden de woorden “die door” vervangen door de woorden “die met toepassing van de regels, vastgesteld door”;

3° in punt 22°, 23° en 26° wordt het woord “Huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door de woorden “Maatschappij voor Sociaal Wonen”;

4° punt 34° en 35°, ingevoegd bij het decreet van 19 maart 2004, worden opgeheven;

5° in §3 worden de woorden “het aantal kinderen en de criteria waaraan ze moeten voldoen om in aanmerking te worden genomen voor de vaststelling van dat aantal” vervangen door de woorden “de criteria waaraan kinderen moeten voldoen om in aanmerking te worden genomen”.

Artikel 21

In artikel 15, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden tussen de woorden “gelegen is” en de woorden “of elkeen” de woorden “, de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2,” ingevoegd.

Artikel 22

In artikel 17, eerste lid, van hetzelfde decreet worden tussen de woorden “van de gewestelijk ambtenaar” en de woorden “of van” de woorden “, van de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2,” ingevoegd.

Artikel 23

Artikel 21 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 21

§1. Er wordt een strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen ingesteld als vermeld in artikel 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden, hierna Vlaamse Woonraad te noemen. De Vlaamse Woonraad heeft rechtspersoonlijkheid. De bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden zijn erop van toepassing.

§2. De Vlaamse Woonraad heeft de volgende opdrachten:

- 1° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over de hoofdlijnen van het beleid inzake het wonen in het algemeen en de sociale huisvesting in het bijzonder;
- 2° bijdragen tot het vormen van een beleidsvisie over het wonen;
- 3° de maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van het wonen en de sociale huisvesting volgen en interpreteren;
- 4° advies uitbrengen over voorontwerpen van decreet met betrekking tot het woonbeleid;
- 5° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over voorstellen van decreet en over ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot het woonbeleid;
- 6° reflecteren over de bij het Vlaams Parlement ingediende beleidsnota's en beleidsbrieven over het woonbeleid;
- 7° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over ontwerpen van samenwerkingsakkoord van strategisch belang met betrekking tot het woonbeleid die het Vlaamse Gewest wil sluiten met de staat, met andere gemeenschappen of gewesten of in internationaal verband.

De Vlaamse Regering is verplicht om advies te vragen over:

- 1° de voorontwerpen van decreet, vermeld in het eerste lid, 4°;
- 2° de ontwerpen van reglementair of organiek besluit van de Vlaamse Regering die de Vlaamse Regering beschouwt als basisuitvoeringsbesluiten inzake woonbeleid en die daarom van strategisch belang zijn;

3° de ontwerpen van samenwerkingsakkoord, vermeld in het eerste lid, 7°, die de Vlaamse Regering van strategisch belang acht.

De Vlaamse Regering kan de Vlaamse Woonraad machtigen Vlaanderen te vertegenwoordigen in federale of internationale adviesorganen.

§3. De Vlaamse Woonraad wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld die actief zijn in het beleidsveld wonen, uit onafhankelijke deskundigen en uit vertegenwoordigers van provincies, steden en gemeenten.

Namens het maatschappelijke middenveld kunnen in de Vlaamse Woonraad vertegenwoordigers worden benoemd van:

- 1° sociale woonorganisaties en sociale kredietverstrekkers, met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
- 2° representatieve organisaties, opgericht op particulier initiatief en zonder winstoogmerk, met zetel in het Vlaamse Gewest of in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, die als sociale organisatie of beweging of als erkende beroepsvereniging de maatschappelijke voorzieningen of de algemene en specifieke belangen van hun leden inzake wonen ter harte nemen, die de bewoners, de eigenaars of bijzondere doelgroepen met specifieke woonbehoeften vertegenwoordigen of die erkend zijn als welzijnsorganisatie.

Alle organisaties die vertegenwoordigd zijn in de Vlaamse Woonraad moeten hoofdzakelijk het grondgebied van het Vlaamse Gewest als actieterrein hebben of een belang behartigen dat representatief is voor het Vlaamse Gewest. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden voor de voordracht bepalen.

Als onafhankelijke deskundigen kunnen in de Vlaamse Woonraad worden benoemd: academici, deskundigen op het vlak van wonen en huisvesting of andere personen die op grond van hun ervaring, engagement of deskundigheid, gezag verworven hebben wat betreft de verwezenlijking van de doelstellingen, vermeld in dit decreet.

§4. De Vlaamse Woonraad bestaat uit twintig leden, door de Vlaamse Regering benoemd voor een termijn van vier jaar. Hiervan zijn er twaalf vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, vijf onafhankelijke deskundigen, een vertegenwoordiger voor de provincies en twee vertegenwoordigers voor de steden en gemeenten.

De vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld worden op dubbeltallen voorgedragen door de in §3, tweede lid, vermelde organisaties. De vertegenwoordigers van de provincies en van de steden en gemeenten worden respectievelijk voorgedragen door de Vereniging van Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, namens de OCMW's en namens de steden en gemeenten, eveneens op dubbeltallen.

De Vlaamse Regering nodigt de in het tweede lid vermelde organisaties en verenigingen via een openbare oproep uit tot de voordracht van kandidaat-leden voor de Vlaamse Woonraad. Voorzover daarvan melding is gemaakt in de oproep kan ze plaatsvervangende leden benoemen voor de vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, de provincies en de steden en gemeenten.

De onafhankelijke deskundigen worden aangewezen na een openbare oproep tot kandidaatstelling.

§5. De voorzitter van de Vlaamse Woonraad is een van de onafhankelijke deskundigen. Hij wordt benoemd door de Vlaamse Regering. De voorzitter vertegenwoordigt de raad in rechte, onverminderd de mogelijkheid tot delegatie van die bevoegdheid.

§6. De Vlaamse Woonraad kan te allen tijde vragen aan de leidend ambtenaren van het departement en de intern of extern verzelfstandigde agentschappen van het beleidsdomein waartoe het beleid inzake wonen

behoort, om technische toelichtingen te verschaffen over de aangelegenheden waarover hij advies moet of wil uitbrengen.”.

Artikel 24

Artikel 22 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 22

§1. De Vlaamse Regering plant de investeringen voor de sociale huisvesting op basis van de resultaten van het wetenschappelijke onderzoek, vermeld in hoofdstuk IV, en van het overleg, vermeld in artikel 28.

§2. De Vlaamse Regering stelt periodiek een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten vast, dat wordt opgesteld door het departement na advies van de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid.

Dat investeringsprogramma heeft betrekking op vijf jaar. Het houdt een verdeling in van de middelen over sociale koop- en huurwoningen en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten. Zowel de verdeling van de middelen als de regionale spreiding beantwoordt aan de reële woonbehoeften.

Het investeringsprogramma kan jaarlijks worden geactualiseerd door de Vlaamse Regering op voorstel van het departement en na advies van de entiteit, vermeld in het eerste lid, en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die overeenkomstig artikel 33 belast wordt met de uitvoering van het investeringsprogramma.

Het investeringsprogramma bevat de nodige middelen:

- 1° voor de verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 58.035.353 euro op jaarbasis;
- 2° voor de verrichtingen die bedoeld zijn om sociale koopwoningen ter beschikking te stellen of om bijzondere sociale leningen toe te staan als vermeld in artikel 79, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 58.035.353 euro op jaarbasis;
- 3° voor de verrichtingen inzake het sociale grond- en pandenbeleid en de aanleg van wooninfrastructuur als vermeld in artikel 63 en 64, die nodig zijn met het oog op de verrichtingen, vermeld in 1° en 2°.

De som van de bedragen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°, wordt met ingang van het begrotingsjaar 1998 jaarlijks minstens aangepast met de aanpassingsfactor voor investeringssubsidies die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest. Het surplus wordt in het investeringsprogramma bestemd voor verrichtingen als vermeld in het vierde lid, op basis van de reële woonbehoeften.”.

Artikel 25

In artikel 23, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen”.

Artikel 26

In artikel 24, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “de administratie die de databank beheert” vervangen door de woorden “het departement” en worden de woorden “De administratie” vervangen door de woorden “Het departement”.

Artikel 27

Aan artikel 27, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

“Ze zijn eveneens onderworpen aan de bepalingen van het decreet van 7 juli 1998 houdende instelling van de Vlaamse Ombudsdienst.”.

Artikel 28

In artikel 28 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in §2 worden de woorden “In voorkomend geval kan de gemeente” vervangen door de woorden “Ze kunnen”;
- 2° in de tweede zin van §3 worden de woorden “Vlaamse Regering” vervangen door de woorden “entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid”;
- 3° in de derde zin van §3 worden de woorden “De Vlaamse Regering” vervangen door het woord “Ze”.

Artikel 29

Artikel 29 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 29

De Vlaamse Regering waakt erover dat:

- 1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties worden gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse en gemeentelijke woonbeleid;
- 2° de sociale woonorganisaties in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, en samenwerken, zowel onderling als met andere instanties die lokaal actief zijn inzake wonen;
- 3° de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid wordt gevolgd;
- 4° de sociale woonorganisaties hun opdrachten uitvoeren.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2.”.

Artikel 30

In hetzelfde decreet wordt een nieuw artikel 29bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 29bis

§1. Het toezicht op de verrichtingen, krachtens titel V, VI en VII, van de sociale woonorganisaties en op de verrichtingen, krachtens titel VI en VII, van het OCMW, de gemeente en de verenigingen van gemeenten wordt uitgeoefend door een toezichthouder voor de sociale huisvesting, hierna toezichthouder te noemen, binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen.

De toezichthouder houdt in zijn ambtsgebied tevens toezicht op de toekenning van sociale leningen met gewestwaarborg, vermeld in artikel 78, die worden toegekend door een andere instantie dan een sociale woonorganisatie.

In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen van alle stukken en bescheiden.

De Vlaamse Regering bepaalt:

- 1° het profiel en het statuut van de toezichthouder;
- 2° de nadere regelen voor de aanstelling van de toezichthouders;
- 3° de nadere regelen voor de toewijzing van de ambtsgebieden.

§2. De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor het uitoefenen van de wettigheidscontrole. Hij kan de vergaderingen bijwonen van alle beheersorganen van de sociale woonorganisaties die tot zijn ambtsgebied behoren. Als het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale woonorganisatie moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden. De Vlaamse Regering bepaalt de verdere voorwaarden voor de toepassing van deze bepaling.”.

Artikel 31

Het opschrift van hoofdstuk II van titel V van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“HOOFDSTUK II

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen”.

Artikel 32

In hoofdstuk II van titel V van hetzelfde decreet wordt de indeling in afdelingen en onderafdelingen, met inbegrip van de opschriften ervan, geschrapt.

Artikel 33

Artikel 30 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 17 maart 1998, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 30

§1. Een Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, hierna VMSW te noemen, wordt opgericht als een publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap als vermeld in artikel 13 van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, hierna het kaderdecreet te noemen.

De VMSW heeft rechtspersoonlijkheid en zal, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, in de vorm van een naamloze vennootschap worden opgericht. De VMSW is de rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid van Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, en van het Garantiefonds voor Huisvesting, opgericht bij artikel 77bis van de Vlaamse Wooncode zoals ingevoegd bij artikel 23 van het decreet van 20 december 2002 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003.

De bepalingen van het kaderdecreet met betrekking tot de publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen, met uitzondering van de bepaling van artikel 25 van het kaderdecreet, zijn van toepassing op de VMSW.

De rechtspositie van de VMSW wordt geregeld door het kaderdecreet, dit decreet en haar statuten. De bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen met betrekking tot de naamloze vennootschappen zijn van toepassing op de VMSW voor alles wat niet geregeld is door het kaderdecreet, door dit decreet, door de wetten en decreten die voor het Vlaamse Gewest en de eronder ressorterende instellingen een regeling inzake begroting, boekhouding, organisatie van de controle en controle op subsidies invoeren, of door haar statuten, en dit voorzover die bepalingen met betrekking tot de naamloze vennootschappen niet in strijd zijn met voormelde decretale of wettelijke regelingen.

Het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten die in het Vlaamse Gewest liggen kunnen inschrijven op het kapitaal van de VMSW. Alle aandelen zijn en blijven op naam.

De statuten van de VMSW worden, na goedkeuring door de Vlaamse Regering, vastgesteld in een authentieke akte houdende oprichting van het extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De statuten kunnen alleen worden gewijzigd met goedkeuring van de Vlaamse Regering.

§2. De VMSW wordt bestuurd door een raad van bestuur die verantwoordelijk is voor de strategische beheersbeslissingen en voor de controle op het dagelijks management. De raad van bestuur telt minimaal negen en maximaal dertien leden, waaronder een voorzitter en een ondervoorzitter. De Vlaamse Regering bepaalt het aantal leden, benoemt en ontslaat de voorzitter en de ondervoorzitter en de overige leden van de raad. Ze bepaalt tevens de werking van de raad.

Alleen personen die beschikken over relevante deskundigheid bij de opdrachten en bevoegdheden van de VMSW, vermeld in artikel 33 en 34, of die deskundig zijn op het vlak van financieel beheer of management kunnen tot lid van de raad van bestuur worden aangesteld.

Met behoud van de toepassing van artikel 21 van het kaderdecreet is het mandaat van bestuurder onverenigbaar met het ambt van toezichthouder en met de hoedanigheid van voorzitter, bestuurder of titularis van een leidinggevende functie in een andere sociale woonorganisatie.

§3. Het dagelijks bestuur van de VMSW wordt opgedragen aan de gedelegeerd bestuurder, die door de Vlaamse Regering wordt aangesteld. De gedelegeerd bestuurder vertegenwoordigt de VMSW ten overstaan van derden met betrekking tot alle verrichtingen die op het dagelijks bestuur betrekking hebben en ondertekent de overeenkomsten die door de VMSW worden aangegaan.”.

Artikel 34

Artikel 31 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 31

De Vlaamse Regering bepaalt tot welk homogeen beleidsdomein de VMSW behoort.

De duur van de VMSW is onbepaald. Tot de ontbinding van de VMSW kan alleen bij decreet worden besloten. Dat decreet bepaalt tevens de wijze en de voorwaarden van vereffening.”.

Artikel 35

Artikel 32 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 32

§1. De VMSW is ertoe gemachtigd deel te nemen aan de pensioenregeling, ingesteld bij de wet van 28 april 1958 betreffende het pensioen van het personeel van zekere organismen van openbaar nut, alsmede van hun rechthebbenden.

§2. In afwachting van de inwerkingtreding van het decreet van 7 mei 2004 houdende regeling van de begrotingen, de boekhouding, de controle inzake subsidies en de controle door het Rekenhof, worden de begroting en rekeningen van de VMSW opgemaakt en goedgekeurd en wordt de controle uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op de instellingen van openbaar nut van categorie B.”.

Artikel 36

Artikel 33 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 33

§1. De VMSW wordt belast met de uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2. Hier toe ondersteunt ze de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en verenigingen als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, bij de realisatie van woonprojecten en bij het kwaliteitsgerichte en kostprijsbewuste beheer van hun woningpatrimonium, voorzover voormelde actoren in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4.

Daarnaast heeft de VMSW als opdracht:

- 1° bijzondere sociale leningen toe te staan voor de verwerving en realisatie van sociale koopwoningen en van andere woningen, en voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van woningen;
- 2° te zorgen voor het beheer van de financiële middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, overeenkomstig een regeling die de Vlaamse Regering vaststelt na overleg met de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 3° te zorgen voor het beheer van het solidariteitsfonds, vermeld in artikel 46;
- 4° wooninfrastructuur aan te leggen als vermeld in artikel 64;
- 5° zelf woonprojecten te realiseren die hetzij vernieuwend of experimenteel zijn, hetzij noodzakelijk zijn ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, bij gebrek aan initiatieven van actoren als vermeld in het eerste lid of van initiatiefnemers als vermeld in artikel 75;
- 6° onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden grondbeleidsmaatregelen uit te voeren, woonprojecten met sociaal karakter te realiseren en voorzieningen uit te bouwen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaamse karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in de Vlaamse Rand rond Brussel te behouden of te bevorderen, inbegrepen het verwerven en vervreemden van onroerende goederen, het vestigen of afstaan, zowel openbaar als uit de hand, van zakelijke rechten erop en het nemen van participaties namens het Vlaamse Gewest;
- 7° onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden:
 - a) zakelijke rechten op gronden of ander vastgoed, waarop een initiatiefnemer als vermeld in artikel 60, §2, of artikel 75 woningen bouwt, te nemen of te financieren;
 - b) de actuele waarde van de woningen bij het einde van de in a) vermelde zakelijke rechten te financieren;
 - c) huurachterstallen, huurgelden bij leegstand of andere tegemoetkomingen voor woningen te betalen.

§2. Erfpachten die toegestaan worden met toepassing van de bepaling van §1, tweede lid, 6°, worden verleend tegen een jaarlijkse erfpachtcijns van 1% van de venale waarde van de grond. De erfpachtcijns wordt geïndexeerd, rekening houdend met het gezondheidsindexcijfer, met dien verstande dat het basisindexcijfer het cijfer is van de maand die voorafgaat aan het sluiten van de erfpachtovereenkomst.

De aanpassingen, zowel stijgingen als dalingen, zullen automatisch en rechtens doorgevoerd worden op de verjaardag van het sluiten van de erfpachtovereenkomst, met toepassing van de volgende formule: $(\text{basiscijns} \times \text{nieuw indexcijfer}) / \text{basisindexcijfer} = \text{nieuwe cijns}$, waarbij het nieuwe indexcijfer het cijfer is van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van het sluiten van de erfpachtovereenkomst.

Bij laattijdige betaling van de cijns zullen de wettelijke interesten van rechtswege verschuldigd zijn vanaf de datum waarop de cijns verschuldigd is.

§3. Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, stelt de VMSW een jaarlijks uitvoeringsprogramma op dat voor ten minste 30% betrekking moet hebben op de verwerving of de renovatie en zo nodig de sloping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen of op de verbetering of aanpassing van woningen. Uit het uitvoeringsprogramma moet ook blijken dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan gemengde projecten.

De Vlaamse Regering stelt een procedure vast voor de goedkeuring of de bekrachtiging van het uitvoeringsprogramma, vermeld in het eerste lid, waarbij de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten,

het departement en de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid als uitgangspunt geldt.”.

Artikel 37

In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998 en 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in §1, §2, derde lid, en §3 wordt de afkorting “VHM” telkens vervangen door de afkorting “VMSW”;
- 2° in §2, eerste lid, worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen”;
- 3° in §3, eerste lid, worden de woorden “ter uitvoering van de bepaling van artikel 33, §1, eerste lid, 1° of 3°,” vervangen door de woorden “voorzover het gaat om woningen en”;
- 4° er wordt een §4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De Vlaamse Regering kan de VMSW machtigen om ter uitvoering van haar opdrachten een of meer vennootschappen voor belegging in schuldvorderingen als vermeld in de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten op te richten of eraan deel te nemen.”.

Artikel 38

Artikel 35 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 35

In de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse Regering en de VMSW, vermeld in artikel 14 van het kaderdecreet, worden ook nadere regels bepaald voor de relatie en het onderlinge overleg tussen de VMSW en de andere sociale woonorganisaties.”.

Artikel 39

Artikel 36 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 36

Behalve met eigen inkomsten wordt de werking van de VMSW gefinancierd door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die haar in staat moeten stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen.

De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen na een overlegprocedure die de inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de VMSW waarborgt. De Vlaamse Regering kan ook nadere regels vaststellen voor de bijdragen van andere actoren als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid.”.

Artikel 40

In artikel 37 van hetzelfde decreet wordt de afkorting “VHM” telkens vervangen door de afkorting “VMSW”.

Artikel 41

Artikel 38 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 38

De Vlaamse Regering kan aan de VMSW subsidie verlenen om het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, te financieren. Die subsidie kan de vorm aannemen van een kapitaalsinbreng van het Vlaamse Gewest in de VMSW.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de subsidie wordt verleend, waarbij ze een onderscheid maakt tussen enerzijds de verrichtingen die erop gericht zijn sociale huurwoningen beschikbaar te stellen en anderzijds de verrichtingen voor kredietverlening of verkoop.”.

Artikel 42

Artikel 39 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 39

De middelen die aan de VMSW worden overgedragen door het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid van Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 30, §1, tweede lid, en de middelen die door de Vlaamse Regering ter beschikking worden gesteld voor de opdrachten, vermeld in artikel 33, §1, 6°, worden geboekt in een afzonderlijk intern financieringsfonds ten behoeve van de verrichtingen die voortvloeien uit de uitvoering van voormelde opdracht. De gedelegeerd bestuurder brengt over de aanwending ervan jaarlijks verslag uit bij de Vlaamse Regering en bij de raad van bestuur.”.

Artikel 43

Artikel 40 en 41, artikel 42, vervangen bij het decreet van 17 maart 1998, artikel 43 en 44, artikel 45, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002 en 15 juli 2005, artikel 45bis, ingevoegd bij het decreet van 15 juli 2005, artikel 46, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, en artikel 47, 48 en 49 van hetzelfde decreet worden opgeheven.

Artikel 44

In titel V van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk IIbis, bestaande uit artikel 40 tot en met 49, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK IIbis

De sociale huisvestingsmaatschappijen

Artikel 40

§1. De Vlaamse Regering kan vennootschappen met een maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die verantwoordelijk zijn voor het behoorlijk uitvoeren van de taken die hen opgedragen zijn.

Om erkend te kunnen worden en te blijven als sociale huisvestingsmaatschappij moeten die vennootschappen ten minste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de vennootschap werkt in het Vlaamse Gewest;
- 2° de zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest;
- 3° de vennootschap verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die haar worden opgelegd door:
 - a) de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;
 - b) elk ander decreet of besluit, voorzover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid;
- 4° de vennootschap verbindt er zich toe het toezicht, zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan, te aanvaarden;
- 5° de vennootschap neemt de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten aan en verbindt er zich toe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen;
- 6° de vennootschap stelt een commissaris aan die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen;
- 7° de vennootschap zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle;
- 8° de vennootschap verbindt er zich toe haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking te laten beheren door de VMSW.

De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning, alsook de modelstatuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de regeling voor het beheer van de middelen als vermeld in het tweede lid, 8°, vast. Aan de statuten van een sociale huisvestingsmaatschappij kan geen enkele wijziging worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering, tenzij in de gevallen die door de Vlaamse Regering anders bepaald zijn. Die modelstatuten bepalen dat de bestuurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht zijn het toezicht zoals dat geregeld is in de Vlaamse Wooncode te eerbiedigen en te doen eerbiedigen en tevens te zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als sociale huisvestingsmaatschappij.

§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen nemen, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. Het Wetboek van Vennootschappen is

van toepassing op die maatschappijen voorzover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

Artikel 661, eerste lid, 7° en 8°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

§3. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur. Artikel 661, eerste lid, 4°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet op hen van toepassing.

Artikel 41

De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren binnen hun werkgebied de volgende opdrachten uit:

- 1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftege gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftege gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
- 2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
- 3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

Artikel 42

De bepalingen van artikel 34, §1, met uitzondering van 2° en 6°, en §3, eerste en tweede lid, en van artikel 37, tweede lid, zijn van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun onroerende goederen eveneens uit de hand verkopen aan de VMSW en kunnen hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden om sociale woonprojecten in de privé-sector te realiseren als vermeld in artikel 75.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Artikel 43

§1. De huurder heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen:

- 1° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;
- 2° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;
- 3° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, worden woningen waarvan de renovatiewerkzaamheden voltooid zijn niet beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen, met uitzondering van de woningen waarbij de kostprijs van de renovatiewerkzaamheden meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aankoopprocedure en de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs.

§2. In afwijking van §1 zijn de volgende woningen geen voorwerp van het kooprecht:

- 1° woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden, hetzij ter uitvoering van artikel 33, §1, 6°, hetzij in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, als een van die verbintenissen een verkoop verbiedt;
- 2° woningen als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°;
- 3° woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, tenzij al eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;
- 4° woningen waarvoor renovatiewerkzaamheden gepland zijn die opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van haar patrimonium. De netto-opbrengst is de opbrengst uit de verkoop van de woning na aftrek van het saldo van de op de verkochte woning staande kredieten.

Als de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van die voorrang.

§4. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van twintig jaar na de aankoop ervan. Als hij de bewoningsplicht niet nakomt, of als hij de woning wil verkopen binnen die termijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, §1, tweede lid. Maakt de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht als ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, dan vervalt voormelde verplichting van de koper.

§5. De prijs voor de woning waarop de huurder het recht van aankoop kan uitoefenen, is gelijk aan de venale waarde die geraamd wordt door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De venale waarde is de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als het goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding. De schattingen door voornoemde ontvanger of commissaris blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.

De zittende huurder die de sociale huurwoning aankoopt, betaalt alle belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook, binnen een maximum dat de Vlaamse Regering bepaalt, de kosten voor de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten.

Artikel 44

Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen overeenkomstig artikel 60 tot 73, financieren de sociale huisvestingsmaatschappijen hun investeringsverrichtingen met leningen, aangegaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, aangegaan bij derden.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij een subsidie als vermeld in hoofdstuk II van titel VI ontvangt, kan de Vlaamse Regering bijzondere regelen vaststellen om die subsidie geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op een deel of het geheel van het woningpatrimonium van de huisvestingsmaatschappij.

Artikel 45

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan met de VMSW een overeenkomst sluiten waarin de uitvoering van de opdrachten en de terbeschikkingstelling en aanwending van de financiële middelen worden geregeld. Die overeenkomst houdt rekening met het Vlaamse woonbeleid en met het woonbeleid van de gemeenten die tot het werkgebied van de maatschappij behoren, meer in het bijzonder met de resultaten van het woonoverleg, vermeld in artikel 28.

Ze kan pas worden gesloten na raadpleging, door de VMSW, van die gemeenten en van de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in hetzelfde werkgebied actief zijn.

Artikel 46

De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden de sociale huisvestingsmaatschappijen die een hoger dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen, een beroep kunnen doen op een solidariteitsfonds. Dat solidariteitsfonds wordt van de nodige middelen voorzien door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die een lager dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen.

Met behoud van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, moet de sociale huisvestingsmaatschappij die een beroep wil doen op het solidariteitsfonds blijk geven van behoorlijk bestuur.

De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de bijdragen en regelt de werkwijze van het fonds, dat wordt beheerd door de VMSW.

Bij besluit van de Vlaamse Regering kunnen terugbetalingen als vermeld in artikel 59, in afwijking van dezelfde bepalingen, geheel of gedeeltelijk worden toegewezen aan het solidariteitsfonds.

Artikel 47

§1. De toezichthouder kan, met behoud van zijn bevoegdheden krachtens artikel 29bis, bij de uitoefening van het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen vanaf de dag

waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn.

Als een beslissing overeenkomstig de bepalingen van het tweede lid definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij een beslissing moet nemen en hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan. Hij kan hiertoe een beroep doen op externe bijstand.

De Vlaamse Regering bepaalt de verdere voorwaarden voor de toepassing van deze bepalingen.

§2. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaaft van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van haar uitvoeringsbesluiten of die een vergelijkbare overtreding pleegt als vermeld in de ingebrekestelling. De administratieve geldboete kan in geen geval meer dan 50.000 euro bedragen.

Artikel 48

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een sociale huisvestingsmaatschappij die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

1° tot fusie verplichten;

2° de erkenning intrekken.

Artikel 49

§1. De uittredende vennoten van de sociale huisvestingsmaatschappij die verplicht wordt tot fusie met een andere sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij, krijgen tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse Regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was.

§2. De intrekking van de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft van rechtswege tot gevolg dat het vermogen van de ontbonden vennootschap, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, overgaat op een andere overeenkomstig haar statuten aan te wijzen sociale huisvestingsmaatschappij.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag van de betekening ervan. Van dan af worden alle bevoegdheden om de sociale huisvestingsmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die zijn bevoegd om alle maatregelen te

nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het patrimonium van de ontbonden vennootschap op de aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en het afsluiten van de vereffening uit te spreken. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningprocedure vereist zijn.

§3. De Vlaamse Regering stelt nadere regels en de procedure vast voor het opleggen van de verplichting tot fusie en voor de intrekking van de erkenning.”.

Artikel 45

In hoofdstuk III van titel V van hetzelfde decreet wordt de indeling in afdelingen, met inbegrip van de opschriften ervan, geschrapt.

Artikel 46

Artikel 55 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 55

Voor de naleving van de bepalingen van dit hoofdstuk staat het VWF onder het toezicht van de toezichthouder.

De toezichthouder toetst de activiteiten van het VWF en de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van leningen of kredieten, vermeld in artikel 52, aan de regelgeving hierover.

In het bijzonder ziet hij erop toe dat het beleid van het VWF wordt gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse Woonbeleid. Hij waakt erover dat het VWF deelneemt aan het overleg, vermeld in artikel 28, telkens als het daartoe wordt uitgenodigd.”.

Artikel 47

In artikel 56 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° §3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. De bepalingen van artikel 47 zijn van overeenkomstige toepassing op de huurdiensten. De Vlaamse Regering kan, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de toezichthouder, de erkenning van een huurdienst intrekken.”;

2° §4, §5 en §6 worden opgeheven.

Artikel 48

In artikel 57 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, wordt §2 vervangen door wat volgt:

“§2. Voor de uitvoering van haar opdrachten staat de samenwerkings- en overlegstructuur onder het toezicht van de toezichthouder.”.

Artikel 49

In hoofdstuk I van titel VI van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het opschrift van hoofdstuk I wordt vervangen door wat volgt:

“HOOFDSTUK I

Het Fonds voor de huisvesting”;

2° het opschrift van afdeling 1 wordt geschrapt;

3° in artikel 59, eerste lid, worden de woorden “bedoeld in artikel 26, §1, van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991” geschrapt;

4° in artikel 59 worden tussen het eerste en het tweede lid twee nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“Het Fonds voor de huisvesting wordt opgericht als een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

Aan het Fonds voor de huisvesting worden eveneens de netto-ontvangsten toegewezen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting, met ingang van het heffingsjaar 2005.”.

Artikel 50

In artikel 60, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 51

In artikel 61 van hetzelfde decreet wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

“In afwijking van het derde lid kan de subsidie, vermeld in dit hoofdstuk, voor het niet-gesubsidieerde gedeelte gecombineerd worden met de andere middelen die de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF op grond van dit decreet kunnen verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen.”.

Artikel 52

In artikel 62, §1, van hetzelfde decreet worden de woorden “opdrachthouder voor de sociale huisvesting, bedoeld in artikel 44,” vervangen door het woord “toezichthouder”.

Artikel 53

In artikel 63, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “De VHM” vervangen door de woorden “De VMSW”.

Artikel 54

In artikel 64, §2, van hetzelfde decreet worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 55

Artikel 67 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 56

In artikel 68 van hetzelfde decreet worden de woorden “het Vlaamse Gewest zelf” vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 57

In artikel 75, §3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 17 maart 1998, worden de woorden “de VHM” telkens vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 58

Afdeling 3 van hoofdstuk III van titel VI van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002, bestaande uit artikel 77bis tot en met 77quater, artikel 77quinquies, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, en artikel 77sexies, wordt opgeheven.

Artikel 59

In artikel 78 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 20 december 2002, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° van het eerste lid worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de rechtsvoorganger van de VMSW”;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De waarborg van het Vlaamse Gewest heeft ten hoogste betrekking op het gedeelte van de lening dat 60% van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt. De kredietinstelling houdt op de geleende bedragen een bijdrage in ten voordele van het “Waarborgfonds sociale leningen” dat wordt opgericht als een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.”

3° tussen het tweede en het derde lid worden vier nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“Aan het Waarborgfonds sociale leningen worden benevens voormelde bijdragen ook de ontvangsten die voortvloeien uit terugwinningen, de inkomsten uit de wederverkoop van ingekochte onroerende goederen en de intresten op belegde sommen toegewezen.

De middelen van het fonds kunnen enkel aangewend worden voor de roerende voorheffing op intrestenopbrengsten, bankkosten, tegemoetkomingen aan de kredietmaatschappijen en -instellingen ter uitvoering van de gewestwaarborg, alsook voor de aankoop van onroerende goederen.

Alle schulden, vorderingen en tegoeden van het Fonds voor de waarborgstelling met betrekking tot huisvesting, vermeld in artikel 28 en 32 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, worden overgenomen door het Waarborgfonds sociale leningen. Op het fonds kan rechtstreeks worden beschikt door de rekenplichtige die de ontvangsten heeft gedaan.

De Vlaamse Regering regelt het beheer van het fonds en bepaalt de hoogte van de bijdrage, die in geen geval meer mag bedragen dan 0,5% van de geleende bedragen.”.

Artikel 60

In artikel 79, §1 en §2, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° de afkorting “VHM” wordt telkens vervangen door de afkorting “VMSW”;
- 2° in §2, tweede lid, worden de woorden “of, in voorkomend geval, haar dochteronderneming, bedoeld in artikel 30,” geschrapt.

Artikel 61

In artikel 84, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “De VHM” vervangen door de woorden “§1. De VMSW”.

Artikel 62

In artikel 85, §1, en in artikel 86, §1 en §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt de afkorting “VHM” telkens vervangen door de afkorting “VMSW”.

Artikel 63

In artikel 91 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in de eerste zin van §1, eerste lid, worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW”;
- 2° de tweede zin van §1, eerste lid, wordt vervangen door wat volgt:

“Ze zijn niet van toepassing:

- 1° op woningen die als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaamse welzijnsbeleid;
- 2° op de woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter als vermeld in artikel 33, §1, 6°;
- 3° op de woningen die door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen verhuurd worden aan openbare besturen of aan welzijnsorganisaties onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.”;

3° in §2, eerste lid, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;”.

Artikel 64

In artikel 93, §3, tweede lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de woorden “de administratie” vervangen door de woorden “de entiteit die de Vlaamse Regering aanwijst”.

Artikel 65

In artikel 97, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “na advies van de VHM en” geschrapt.

Artikel 66

In artikel 100 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° §1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De woningen van de VMSW en van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd of onderverhuurd met toepassing van een door de Vlaamse Regering goedgekeurde typehuurovereenkomst.”;

2° in §2 worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 67

In artikel 103, §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 17 maart 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° en 3° worden tussen de woorden “de VHM” en de woorden “en de sociale” telkens de woorden “of haar rechtsopvolger” ingevoegd;

2° punt 4° wordt aangevuld met de woorden “wat de akten betreffende de in artikel 78, eerste lid, 1°, vermelde kredietmaatschappijen betreft”.

Artikel 68

Artikel 106 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 106

De erkenning die voor de datum van inwerkingtreding van artikel 44 van het decreet van ... houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij is verleend aan in artikel 40, §1, eerste lid, vermelde vennootschappen, hetzij overeenkomstig het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hetzij overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, geldt ten opzichte van de Vlaamse Regering tot op de datum van de beslissing tot erkenning of tot weigering van de erkenning overeenkomstig artikel 40, §1, derde lid, maar uiterlijk tot op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.”.

Artikel 69

Artikel 107 en 108 van hetzelfde decreet worden opgeheven.

Artikel 70

In artikel 109 van hetzelfde decreet worden de woorden “VHM-commissarissen” vervangen door het woord “commissarissen” en worden de woorden “artikel 44” vervangen door de woorden “artikel 29bis”.

Artikel 71

Artikel 111 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 72

In artikel 113 van hetzelfde decreet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De Vlaamse Regering bepaalt welke personeelsleden, ingevolge de omvorming van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij tot de VMSW en ingevolge de gewijzigde taakstelling voor de VMSW, worden overgedragen aan de Vlaamse Regering om geïntegreerd te worden in de diensten van de Vlaamse Regering en welke personeelsleden vanuit de diensten van de Vlaamse Regering worden overgedragen aan de VMSW.”.

Artikel 73

In artikel 114 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, 3°, worden de woorden “artikel 44” vervangen door de woorden “artikel 29bis”;

2° in §1, 4°, worden de woorden “artikel 84” vervangen door de woorden “artikel 59 en 84”;

3° in §1 wordt punt 5° vervangen door wat volgt:

“5° artikel 103, §1, 1° en 5°, §2 en §3, artikel 104 met uitzondering van 2°, artikel 105, 106, 109, 110 en 112 tot en met 114 van titel VIII.”;

4° §2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De hierna vermelde bepalingen treden telkens in werking op de eraanst vermelde datum:

1° titel III en artikel 103, §1, 2°, op 1 november 1998;

2° titel IV, met uitzondering van artikel 21, op 1 mei 1998;

3° afdeling 4 en 5 van hoofdstuk II van titel VI op 15 juni 1998;

4° hoofdstuk III van titel VI op 1 januari 2003;

5° afdeling 1 van hoofdstuk IV van titel VI en artikel 107 op 23 december 1997;

6° afdeling 2 van hoofdstuk IV van titel VI en artikel 103, §1, 4°, op 1 maart 2001;

7° hoofdstuk VI van titel VI op 1 november 1998;

8° hoofdstuk I van titel VII, artikel 100, §1 en §2, artikel 102 en 103, §1, 3°, op 1 januari 2001;

9° artikel 103, §1, 6°, op de laatste van de data waarop de bepalingen van artikel 63, 64, §1, artikel 69 en 70 in werking treden.”;

5° §3 wordt opgeheven;

6° in §4 wordt de tweede zin geschrapt.

HOOFDSTUK VIII

Intrekkings-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 74

Het decreet van 19 maart 2004 houdende machtiging tot creatie van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap N.V. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet wordt ingetrokken.

Artikel 75

In het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden de volgende artikelen ingetrokken:

1° artikel 2, 1° tot en met 4°;

2° artikel 9 en 13 tot en met 16;

3° artikel 17, gewijzigd bij het decreet van 15 juli 2005;

4° artikel 18 en 20, 1°;

5° artikel 21, 24 tot en met 30, 32 tot en met 38 en 40 tot en met 46.

Artikel 76

Als in de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, waarvan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de rechtsopvolger is, een leidinggevende titularis van rang A2L aanwezig is op de datum waarop artikel 33 van dit decreet in werking treedt, wordt er bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voorzien in een functie van algemeen directeur als vermeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, tot de betrokkene de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen verlaat of aangesteld wordt in een andere functie.

De algemeen directeur staat de gedelegeerd bestuurder van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bij het dagelijks bestuur bij en vervangt hem bij afwezigheid.

Artikel 77

Hoofdstuk I, II, IV met uitzondering van artikel 5, 4°, en artikel 15, hoofdstuk VI, artikel 20, 4° en 5°, artikel 21, 22, 27, 28, 29, 49, 59, 2° en 3°, artikel 67, 69, 71 en 73, 2° tot en met 6°, van hoofdstuk VII en hoofdstuk VIII treden in werking op de tiende dag na de bekendmaking van dit decreet in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 15 heeft uitwerking met ingang van 5 augustus 2004.

Artikel 70 treedt in werking op de datum waarop artikel 30 in werking treedt.

De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop de overige bepalingen van dit decreet in werking treden.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,

Marino KEULEN

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN

Brussel, 9 november 2005
091105_Advies woonraad

Advies

*Voorontwerp van decreet houdende wijziging van decretale bepalingen inzake
wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid*



Advies woonraad

Inhoud

Inhoud.....	56
1. Inleiding.....	57
2. Advies	58
2.1. Algemene uitgangspunten	58
2.2. De raad ondersteunt de thematische benadering	59
2.3. Samenstelling Vlaamse Woonraad	59



Advies woonraad

1. Inleiding

De Vlaamse regering heeft op 21 oktober 2005 haar goedkeuring gehecht aan het ontwerp van decreet houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid.

Dit ontwerp werd ter advies aan de SERV voorgelegd op 27 oktober 2005. De minister verzocht de SERV om het voorontwerp van decreet bij hoogdringendheid te adviseren.

Dit wijzigingsdecreet past bestaande decreten aan, voornamelijk de Vlaamse wooncode. Deze aanpassing gebeurt in functie van het bestuurlijk beleid. Daardoor wordt de beleidsvoorbereiding ondergebracht in het departement. De beleidsuitvoering wordt ondergebracht in het intern verzelfstandigd agentschap Wonen Vlaanderen, het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO en het extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Tenslotte wordt de beleidsadvisering ondergebracht in een strategische adviesraad Vlaamse Woonraad.

Ten gronde handelt voorliggend wijzigingsdecreet over de oprichting van de strategische adviesraad Vlaamse Woonraad en de oprichting van de EVA VMSW, als rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

De raad gaat niet in op die bepalingen die alleen te maken hebben met de interne organisatie van de Vlaamse overheid in uitvoering van het bestuurlijk beleid of die bepalingen die alleen een technische aanpassing zijn of verouderde bepalingen vervangen.

De raad focust specifiek op de wijziging aangebracht in de Vlaamse wooncode met als doel de strategische adviesraad, Vlaamse Woonraad, op te richten.

Reeds in 2004 werd een voorontwerp van oprichtingsdecreet strategische adviesraad-RWO geadviseerd door de raad welke voorzag in één strategische adviesraad voor het gehele beleidsdomein ruimtelijke ordening, onroerend erfgoed en wonen.

Nu gaat men uit van twee adviesraden met enerzijds de SARO en anderzijds een strategische adviesraad voor het beleidsdomein wonen.

Over de oprichting van de SARO, de strategische adviesraad ruimtelijke ordening - onroerend erfgoed, gaf de raad zijn advies op 19 oktober 2005.



2. Advies

De raad geeft zijn advies eerst een aantal algemene uitgangspunten die in principe gelden voor alle strategische adviesraden.

Vervolgens wordt ingegaan op de thematische benadering, waarover de raad zijn akkoord betuigt.

Tenslotte wordt ingegaan op de samenstelling van de Vlaamse Woonraad.

2.1. Algemene uitgangspunten

De raad brengt enkele basisbeginselen die naar aanleiding van eerdere adviezen bij voorontwerpen van decreet houdende oprichting van strategische adviesraden werden geformuleerd in herinnering.

Voor de raad moet een strategische adviesraad functioneren binnen het beleidsdomein waarvoor hij is opgericht en binnen dit beleidsdomein voor de verschillende aspecten de belangrijkste adviesraad zijn. Dit vertaalt zich zowel naar samenstelling als naar taakstelling.

Wat de *samenstelling* betreft, moeten de middenveldorganisaties die relevant zijn voor het beleidsdomein vertegenwoordigd zijn in de adviesraad. De verschillende invalshoeken moeten volwaardig aan bod kunnen komen. De bedoeling is immers dat in het advies de verschillende aspecten aan bod kunnen komen die relevant zijn voor het onderwerp, om tot een geïntegreerd advies te komen.

De *taakstelling* moet in principe beperkt worden tot het beleidsdomein waarvoor de betrokken adviesraad wordt opgericht. Bovendien is het aangewezen dat ook de verplichte advisering door een strategische adviesraad over regelgeving in voorbereiding zich uitsluitend beperkt tot de initiatieven die uitgaan van het betrokken beleidsdomein.

Wel moet volgens de raad expliciet de mogelijkheid voorzien worden dat de regering of de minister een advies vraagt aan een strategische adviesraad die niet tot het eigen beleidsdomein behoort. De regering of de minister moet dan, geval per geval, zelf afwegen of een dergelijke bijkomende adviesvraag een meerwaarde oplevert voor het beslissingsproces.

Rekening houdend met het feit dat de beleidsdomeinen onderlinge dwarsverbanden hebben, moeten de strategische adviesraden wel de mogelijkheid hebben om zich uit te spreken over alle beleidsvoorbereidende documenten (voorontwerpen van decreet, voorstellen van decreet, ontwerpbesluiten, plannen en programma's, beleidsnota's...) die zij binnen hun taakstelling



Advies woonraad

relevant achten, ongeacht het beleidsdomein waar deze van uit gaan. Hierbij is het van essentieel belang dat alle strategische adviesraden daartoe permanent zicht hebben op alle zich aandienende initiatieven en toegang krijgen tot de betrokken documenten. De SERV heeft in dat verband een concreet voorstel geformuleerd voor het aanleggen van een centraal register¹.

2.2. De raad ondersteunt de thematische benadering

In tegenstelling tot het vorige oprichtingsdecreet SAR-RWO wordt nu gekozen voor een thematische benadering, waarbij ook de één op één relatie met de bevoegde minister kan gerealiseerd worden. In deze keuze wordt verwezen naar het advies van de raad van 9 april 2005.

De raad ondersteunt deze thematische benadering omdat het volledige beleidsveld RWO te ruim is om in één adviesraad te kunnen vatten.

2.3. Samenstelling Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is een gemengde adviesraad en telt 20 leden, waarvan 12 uit het maatschappelijk middenveld.

In zijn advies over het kaderdecreet² ondersteunde de raad de keuze van gemengde of maatschappelijke raden die verplicht advies uitbrengen over voorontwerpen van decreet. In strategische adviesraden is het inderdaad belangrijk dat de doelgroepen van het beleid op representatieve en gemandateerde wijze vertegenwoordigd zijn, waarbij deskundigheid gegarandeerd is vanuit de opgebouwde ervaring. Aldus wordt ook een strategisch advies geformuleerd dat voeling heeft met wat leeft in de maatschappij.

Voor de raad is het essentieel dat de mandaten voor het maatschappelijk middenveld die aan de sociale partners worden toegewezen gebeuren op voordracht van de sociale partners via de SERV. Het wijzigingsdecreet dient uitdrukkelijk te vermelden welke middenveldorganisaties het betreft. Het is daarom aangewezen om, zoals in verschillende andere decreten voor de oprichting van strategische adviesraden, in het oprichtingsdecreet een duidelijke omschrijving te geven van de organisaties die in de Vlaamse Woonraad zitting zullen nemen, alsook van het aantal voor te dragen leden. Dit geldt ook wat de plaatsvervangers betreft. In de huidige formulering worden al deze elementen gedelegeerd naar een besluit van de Vlaamse regering.

¹ Zie daarvoor het advies van 15 januari 2004 over de hervorming van de MiNa-raad.

² Advies over het voorontwerp van decreet tot regeling van strategische adviesraden, 15 mei 2002



Advies woonraad

De raad meent verder dat net zoals dat het geval hoort te zijn voor de sociale partners, de vertegenwoordiging van de andere middenveldorganisaties dient te gebeuren vanuit de betrokken strategische adviesraden.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

EH

- 1 -

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 39.315/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAADVAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 28 oktober 2005 door de Vlaamse minister van Buitenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid", heeft op 17 november 2005 het volgende advies gegeven:

EH

- 2 -

39.315/3

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, heeft de afdeling wetgeving zich beperkt tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond ⁽¹⁾, alsmede van de te vervullen vormvereisten.

*

* *

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe wijzigingen aan te brengen in verschillende decreten inzake de aangelegenheid van de huisvesting. In hoofdzaak worden daarbij wijzigingen aangebracht in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: de Vlaamse Wooncode).

Die wijzigingen houden hoofdzakelijk verband met de bestuurlijke vernieuwing, zoals die vorm heeft gekregen in het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003 en het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden. Deze bestuurlijke vernieuwing heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing van de sectorale wetgeving.

Oorspronkelijk ging te dezen de sectorale hervorming uit van één beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO). Thans wenst de Vlaamse Regering een opsplitsing over, enerzijds, een beleidsdomein Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, en, anderzijds, een beleidsdomein Wonen.

Te dien einde brengt het ontworpen decreet de noodzakelijke decretale aanpassingen aan inzake het beleidsdomein "Wonen" en richt het een strategische adviesraad "Vlaamse Woonraad" op (artikel 23 van het ontwerp), alsmede het extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" (artikelen 33 tot 35 van het ontwerp).

⁽¹⁾ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder rechtsgrond verstaan de overeenstemming met de hogere rechtsnormen.

EH

- 3 -

39.315/3

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 44

3. Het ontworpen artikel 43 verleent aan de huurder van een sociale huurwoning het recht om de door hem gehuurde woning aan te kopen onder bepaalde voorwaarden.

3.1. Over dit zogenaamde "kooprecht" heeft de Raad van State, in zijn advies 37.754/1/3 van 27 en 28 oktober 2004 over een ontwerp dat geleid heeft tot het decreet van 24 december 2004 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2005 ⁽²⁾ het volgende opgemerkt:

"Hoofdstuk VIII - Kooprecht van sociale woningen

Artikel 58

9.1. Dit artikel beoogt in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode een artikel 45^{bis} in te voegen, dat ertoe strekt het voorkooprecht van de sociale huurder te regelen.

9.2. Blijkens de memorie van toelichting wil de Vlaamse regering met deze bepaling uitvoering geven aan het arrest nr. 115/2004 van 30 juni 2004 van het Arbitragehof. In dit arrest heeft het Hof artikel 21 van het decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003 vernietigd. Bij dat artikel was de laatste zin van artikel 45, § 4, derde lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode vervangen als volgt:

«De zittende huurder heeft het recht om de gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden.»

Volgens het Arbitragehof konden de sociale huisvestingsmaatschappijen door die bepaling verplicht worden de eigendom van een woning over te dragen. Die verplichte eigendomsoverdracht moest worden beschouwd als een maatregel die onder de werkingssfeer van artikel 16 van de Grondwet viel. Door de Vlaamse regering zonder voldoende nauwkeurige aanwijzingen te machtigen om de voorwaarden te bepalen voor het verwerven van de door de zittende huurder gehuurde woning, miskende deze decreetsbepaling het wettigheidsbeginsel neergelegd in artikel 16 van de Grondwet.

(2) De regeling inzake dit kooprecht die in het voorontwerp van decreet van 24 december 2004 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2005 was opgenomen, is achteraf niet opgenomen in de tekst van het ontwerp zoals die is voorgelegd aan het Vlaams Parlement.

EH

- 4 -

39.315/3

Met het thans ontworpen artikel 45*bis* wil de Vlaamse regering het kooprecht van de sociale huurder opnieuw invoeren, rekening houdend met de overwegingen van dit arrest.

Het komt de Raad van State, afdeling wetgeving, voor dat de ontworpen bepaling thans in overeenstemming is met het legaliteitsbeginsel vervat in artikel 16 van de Grondwet.

9.3. Zoals de Raad van State reeds benadrukte in zijn advies 36.115/3 van 25 november 2003 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering «tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode», moet nog worden nagegaan of de in artikel 45*bis* ontworpen regeling geen buitensporige aantasting inhoudt van het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen⁽³⁾. Met name moet worden nagegaan of die regeling wel in overeenstemming is met de andere voorwaarden van artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het 1^{ste} Protocol bij het Europees Verdrag over de rechten van de mens.

In dit verband moet worden onderzocht of de ontworpen regeling een billijk evenwicht handhaaft tussen het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen, enerzijds, en het algemeen belang dat door de overheid wordt nagestreefd, anderzijds⁽⁴⁾.

Wat het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft, moet worden vastgesteld dat die maatschappijen krachtens het ontworpen artikel 45*bis* van de Vlaamse Wooncode niet langer in de mogelijkheid zijn om zelf te bepalen welke sociale huurwoningen op welk ogenblik worden verkocht. Aan die maatschappijen wordt evenwel een verkoopprijs gewaarborgd, die zij mogen vaststellen binnen een marge van 100 tot 115 percent van de waarde, zoals geraamd door een ontvanger der registratie of een commissaris van het comité tot aankoop (ontworpen artikel 45*bis*, § 5, eerste lid). Bovendien zal de Vlaamse regering de modaliteiten bepalen waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de opbrengsten uit de verkoop te investeren in de aangroei van haar patrimonium (ontworpen artikel 45*bis*, § 3, tweede lid), hetgeen betekent dat de maatschappij niet hoeft achter te blijven met alleen maar onaantrekkelijke woningen.

Daartegenover staat dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf een instrument zijn voor de verwezenlijking van het woonbeleid van het Vlaamse Gewest, waarvan de financiering in belangrijke mate gedragen wordt door het Gewest en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. De ontworpen bepalingen passen in dat woonbeleid. Ze beogen een gelijkheid tussen woonbehoeftige sociale huurders te waarborgen. Het recht van de huurder om een sociale woning te verwerven wordt bovendien aan een aantal beperkende voorwaarden onderworpen. Zo geldt dat recht enkel voor de zittende huurder zelf, moet de woning gedurende

(3) De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn burgerrechtelijke rechtspersonen die de vorm aannemen van een coöperatieve of naamloze vennootschap met een sociaal oogmerk (zie artikel 40, § 2, van de Vlaamse Wooncode).

(4) Rdpl. E.H.R.M., 21 februari 1986, James/Verenigd Koninkrijk, Publ. Court, reeks A, vol. 98-B, p. 34, § 50.

EH

- 5 -

39.315/3

minstens tien jaar als sociale huurwoning beschikbaar zijn gesteld, en moet de betrokken huurder die woning gedurende minstens vijf jaar zelf als huurder betrokken hebben (ontworpen artikel 45*bis*, § 1). Ook maakt een bepaalde categorie van woningen geen voorwerp uit van het kooprecht van de sociale huurder (ontworpen artikel 45*bis*, § 2), en kan de Vlaamse regering tijdelijke uitzonderingen toestaan en de modaliteiten ervan bepalen wanneer het uitoefenen van het kooprecht een onredelijke en aantoonbare invloed heeft op het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij of de gemiddelde basishuurprijs berekend over het ganse patrimonium (ontworpen artikel 45*bis*, § 3, eerste lid). Ten slotte blijft de voorwaarde bestaan dat de koper de woning gedurende minstens 20 jaar in volle eigendom dient te houden, en heeft de sociale huisvestingsmaatschappij, in geval van niet-naleving van die voorwaarde, het recht om een schadevergoeding te vorderen of zelfs om de verkochte woning weder in te kopen (artikel 84 van de Vlaamse Wooncode).

Gelet op het geheel van de bepalingen i.v.m. het sociale woonbeleid, lijkt de conclusie te zijn dat de ontworpen regeling, in zoverre ze de voorwaarden bepaalt waaronder het recht van de sociale huurder op de verwerving van de door hem gehuurde woning kan worden uitgeoefend, geen onevenredige aantasting inhoudt van het recht van de sociale huisvestingsmaatschappijen op eerbiediging van hun eigendomsrecht. De Raad van State meent in dit verband een bijzonder gewicht te moeten toekennen aan het feit dat het eigendomsrecht zelf van de sociale huisvestingsmaatschappijen samenhangt met de doelstellingen van het woonbeleid van de Vlaamse overheid.

3.2. Hoewel de tekst van het ontworpen artikel 43 niet volledig overeenstemt met het hiervóór vermelde artikel 58 (ontworpen artikel 45*bis* van de Vlaamse Wooncode) (zie opmerking 3.1), kan de conclusie uit dit advies worden herhaald, namelijk dat uit het geheel van de bepalingen in verband met het sociale woonbeleid blijkt dat de ontworpen regeling, in zoverre ze de voorwaarden bepaalt waaronder het recht van de sociale huurder op de verwerving van de door hem gehuurde woning kan worden uitgeoefend, geen onevenredige aantasting inhoudt van het recht van de sociale huisvestingsmaatschappijen op eerbiediging van hun eigendomsrecht, en dit in acht genomen het gegeven dat het eigendomsrecht zelf van de sociale huisvestingsmaatschappijen samenhangt met de doelstellingen van het woonbeleid van de Vlaamse overheid.

Artikel 47

4. Het ontworpen artikel 47, § 2, eerste volzin, luidt als volgt:

"Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een

.../...

EH

- 6 -

39.315/3

overtreding handhaaft van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van haar uitvoeringsbesluiten of die een vergelijkbare overtreding pleegt als vermeld in de ingebrekestelling."

Die bepaling is dermate onduidelijk dat het aanleiding kan geven tot interpretatieproblemen, en alzo de rechtszekerheid in het gedrang kan brengen.

De ontworpen bepaling dient dan ook te worden herschreven, opdat daaruit duidelijk de draagwijdte ervan zou blijken.

Artikel 77

5. Naar luid van artikel 77, tweede lid, van het ontwerp heeft artikel 15 van het ontwerp "uitwerking met ingang van 5 augustus 2004".

De Raad van State wenst erop te wijzen dat terugwerkende kracht enkel kan worden verantwoord wanneer zij onontbeerlijk is voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang, zoals de goede werking of de continuïteit van de openbare dienst. Indien bovendien blijkt dat de terugwerkende kracht tot gevolg heeft dat de afloop van een of meer gerechtelijke procedures in een welbepaalde zin wordt beïnvloed of dat rechtscolleges worden verhinderd zich uit te spreken over een welbepaalde rechtsvraag, vergt de aard van het in het geding zijnde beginsel dat uitzonderlijke omstandigheden een verantwoording bieden voor het optreden van de wetgever, dat ten nadele van een categorie van burgers inbreuk maakt op de jurisdictionele waarborgen die aan allen worden geboden ⁽⁵⁾. Enkel indien de terugwerkende kracht van dat artikel hierin valt in te passen, kan deze worden gebillijkt.

De Raad van State moet dan ook op dit punt een voorbehoud maken.

⁽⁵⁾ Zie bijv. Arbitragehof, nr. 30/2004, 3 maart 2004, overw. B.5, Arbitragehof, nr. 73/2004, 5 mei 2004, overw. B.6.1, en Arbitragehof, nr. 193/2004, 24 november 2004, overw. B.8.4.

I

- 7 -

39.315/3

De kamer was samengesteld uit

de Heren	D. ALBRECHT,	staatsraad, voorzitter,
	J. SMETS,	
	B. SEUTIN,	staatsraden,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. W. PAS, auditeur.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

A.-M. GOOSSENS

D. ALBRECHT

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering 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 I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

HOOFDSTUK II

Wijzigingen van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991

Artikel 2

Artikel 26 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, gewijzigd bij de decreten van 22 december 1995 en 15 juli 1997, wordt opgeheven.

Artikel 3

Artikel 28 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

HOOFDSTUK III

Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Artikel 4

In het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikelen 16 tot en met 19;

2° artikel 19bis, ingevoegd bij het decreet van 22 december 1995;

3° artikel 20, vervangen bij het decreet van 8 december 2000;

4° artikelen 21 tot en met 24.

HOOFDSTUK IV

Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Artikel 5

In artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 juli 1998, 18 mei 1999 en 7 mei 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

“1° de inventarisbeheerder: de gewestelijke, gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de inventaris, vermeld in artikel 28;”;

2° in punt 3° worden de woorden “die door” vervangen door de woorden “die met toepassing van de regels, vastgesteld door”;

3° in punt 4° worden de woorden “artikel 42, §1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, een bouwvergunning” vervangen door de woorden “artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning”;

4° punt 5° wordt vervangen door wat volgt:

“5° sociale woonorganisaties: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen;”.

Artikel 6

In artikel 27, §3, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 mei 2004 en gewijzigd bij het decreet van 24 december 2004, wordt het woord “administratie” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 7

In artikel 28, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “administratie” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”;

2° in het tweede lid worden de woorden “administratie die door de Vlaamse Regering worden belast met het beheer “van de inventaris,” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 8

In artikelen 32 en 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 december 2004, wordt het woord “administratie” telkens vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 9

In artikel 34, §1, van hetzelfde decreet, vervangen door het decreet van 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden tussen de woorden “gelegen is” en de woorden “of elkeen” de woorden “, de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode” ingevoegd;

2° in het laatste lid wordt het woord “administratie” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 10

In artikel 34bis, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004 en vervangen bij het decreet van 24 december 2004, wordt het woord “administratie” vervangen door het woord “inventarisbeheerder”.

Artikel 11

In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004 en 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord “administratie” wordt telkens vervangen door het woord “inventarisbeheerder”;

2° in §3, eerste lid, worden de woorden “haar beslissing” vervangen door de woorden “de beslissing”.

Artikel 12

Artikel 37 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 37

Een gemeente die beslist om opcentiemen te heffen op de heffing van het Vlaamse Gewest bezorgt een afschrift van het gemeenteraadsbesluit binnen een maand na de inwerkingtreding ervan aan de administratieve entiteit die door de Vlaamse Regering

belast wordt met taken van beleidsuitvoering inzake Vlaamse fiscaliteit.

De gemeentelijke opcentiemen op de heffing worden gelijktijdig met de heffing van het Vlaamse Gewest geïnd.”.

Artikel 13

In artikel 38, tweede lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 december 2004, worden de woorden “eerst bedoelde” vervangen door de woorden “eerste lid vermelde”.

Artikel 14

In artikel 42, §2, 1°, van hetzelfde decreet wordt het woord “bouwvergunning” vervangen door de woorden “stedenbouwkundige vergunning”.

Artikel 15

In artikel 44bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 mei 2004 en aangevuld bij het decreet van 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1 worden de woorden “van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996” telkens geschrapt;

2° §2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Als de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning is geïnventariseerd voor 5 augustus 2004, wordt het beroep tegen het registratieattest ingediend bij de Vlaamse Regering binnen dertig dagen na de betekening van het registratieattest. De behandeling van het beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van artikel 15, §3, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Als de leegstand of de verwaarlozing is geïnventariseerd voor 5 augustus 2004, wordt het beroep tegen het registratieattest ingediend en behandeld

overeenkomstig de bepalingen van artikel 34bis, §2.”;

3° §3 wordt opgeheven.

HOOFDSTUK V

Wijzigingen van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997

Artikel 16

Artikelen 28 en 29 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 worden opgeheven.

HOOFDSTUK VI

Wijzigingen van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers

Artikel 17

In artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, wordt het woord “frank” vervangen door het woord “euro”.

Artikel 18

In artikel 20, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “of de” vervangen door de woorden “, de wooninspecteurs, vermeld in artikel 19, en de”.

Artikel 19

In artikel 21, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de woorden “bedoeld in artikel 20, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode” vervangen door de woorden “vermeld in artikel 19”.

HOOFDSTUK VII

Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 20

In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in §1, eerste lid, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:
 - “2° departement: het departement binnen het homogene beleidsdomein waaraan de beleids-ondersteunende opdrachten inzake woonbeleid worden toevertrouwd;”;
- 2° in punt 7° worden de woorden “die door” vervangen door de woorden “die met toepassing van de regels, vastgesteld door”;
- 3° in punten 22°, 23° en 26° wordt het woord “Huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door de woorden “Maatschappij voor Sociaal Wonen”;
- 4° punten 34° en 35°, ingevoegd bij het decreet van 19 maart 2004, worden opgeheven;
- 5° in §3 worden de woorden “het aantal kinderen en de criteria waaraan ze moeten voldoen om in aanmerking te worden genomen voor de vaststelling van dat aantal” vervangen door de woorden “de criteria waaraan kinderen moeten voldoen om in aanmerking te worden genomen”.

Artikel 21

In artikel 15, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden tussen de woorden “gelegen is” en de woorden “of elkeen” de woorden “, de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2,” ingevoegd.

Artikel 22

In artikel 17, eerste lid, van hetzelfde decreet worden tussen de woorden “van de gewestelijk ambtenaar” en de woorden “of van” de woorden “, van de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, §2,” ingevoegd.

Artikel 23

Artikel 21 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 21

§1. Er wordt een strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen ingesteld als vermeld in artikel 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden, hierna Vlaamse Woonraad te noemen. De Vlaamse Woonraad heeft rechtspersoonlijkheid. De bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden zijn erop van toepassing.

§2. De Vlaamse Woonraad heeft de volgende opdrachten:

- 1° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over de hoofdlijnen van het beleid inzake het wonen in het algemeen en de sociale huisvesting in het bijzonder;
- 2° bijdragen tot het vormen van een beleidsvisie over het wonen;
- 3° de maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van het wonen en de sociale huisvesting volgen en interpreteren;
- 4° advies uitbrengen over voorontwerpen van decreet met betrekking tot het woonbeleid;
- 5° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over voorstellen van decreet en over ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot het woonbeleid;
- 6° reflecteren over de bij het Vlaams Parlement ingediende beleidsnota's en beleidsbrieven over het woonbeleid;
- 7° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over ontwerpen van samenwerkingsakkoord van strategisch belang met betrekking tot het woonbeleid die het Vlaamse Gewest wil sluiten met de staat, met andere gemeenschappen of gewesten of in internationaal verband.

De Vlaamse Regering is verplicht om advies te vragen over:

- 1° de voorontwerpen van decreet, vermeld in het eerste lid, 4°;
- 2° de ontwerpen van reglementair of organiek besluit van de Vlaamse Regering die de Vlaamse Regering beschouwt als basisuitvoeringsbesluiten inzake woonbeleid en die daarom van strategisch belang zijn;
- 3° de ontwerpen van samenwerkingsakkoord, vermeld in het eerste lid, 7°, die de Vlaamse Regering van strategisch belang acht.

De Vlaamse Regering kan de Vlaamse Woonraad machtigen Vlaanderen te vertegenwoordigen in federale of internationale adviesorganen.

§3. De Vlaamse Woonraad wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld die actief zijn in het beleidsveld wonen, uit onafhankelijke deskundigen en uit vertegenwoordigers van provincies, steden en gemeenten.

Namens het maatschappelijke middenveld kunnen in de Vlaamse Woonraad vertegenwoordigers worden benoemd van:

- 1° sociale woonorganisaties en sociale kredietverstrekkers, met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
- 2° representatieve organisaties, opgericht op particulier initiatief en zonder winstoogmerk, met zetel in het Vlaamse Gewest of in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, die als sociale organisatie of beweging of als erkende beroepsvereniging de maatschappelijke voorzieningen of de algemene en specifieke belangen van hun leden inzake wonen ter harte nemen, die de bewoners, de eigenaars of bijzondere doelgroepen met specifieke woonbehoeften vertegenwoordigen of die erkend zijn als welzijnsorganisatie.

Alle organisaties die vertegenwoordigd zijn in de Vlaamse Woonraad moeten hoofdzakelijk het grondgebied van het Vlaamse Gewest als actieterrein hebben of een belang behartigen dat representatief is voor het Vlaamse Gewest. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden voor de voordracht bepalen.

Als onafhankelijke deskundigen kunnen in de Vlaamse Woonraad worden benoemd: academici, deskundigen op het vlak van wonen en huisvesting of andere personen die op grond van hun ervaring,

engagement of deskundigheid, gezag verworven hebben wat betreft de verwezenlijking van de doelstellingen, vermeld in dit decreet.

§4. De Vlaamse Woonraad bestaat uit twintig leden, door de Vlaamse Regering benoemd voor een termijn van vier jaar. Hiervan zijn er twaalf vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, vijf onafhankelijke deskundigen, een vertegenwoordiger voor de provincies en twee vertegenwoordigers voor de steden en gemeenten.

De vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld worden op dubbeltallen voorgedragen door de in §3, tweede lid, vermelde organisaties. De vertegenwoordigers van de provincies en van de steden en gemeenten worden respectievelijk voorgedragen door de Vereniging van Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, namens de OCMW's en namens de steden en gemeenten, eveneens op dubbeltallen.

De Vlaamse Regering nodigt de in het tweede lid vermelde organisaties en verenigingen via een openbare oproep uit tot de voordracht van kandidaat-leden voor de Vlaamse Woonraad. Voorzover daarvan melding is gemaakt in de oproep kan ze plaatsvervangende leden benoemen voor de vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, de provincies en de steden en gemeenten.

De onafhankelijke deskundigen worden aangewezen na een openbare oproep tot kandidaatstelling.

§5. De voorzitter van de Vlaamse Woonraad is een van de onafhankelijke deskundigen. Hij wordt benoemd door de Vlaamse Regering. De voorzitter vertegenwoordigt de raad in rechte, onverminderd de mogelijkheid tot delegatie van die bevoegdheid.

§6. De Vlaamse Woonraad kan te allen tijde vragen aan de leidend ambtenaren van het departement en de intern of extern verzelfstandigde agentschappen van het beleidsdomein waartoe het beleid inzake wonen behoort, om technische toelichtingen te verschaffen over de aangelegenheden waarover hij advies moet of wil uitbrengen.”.

Artikel 24

Artikel 22 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 22

§1. De Vlaamse Regering plant de investeringen voor de sociale huisvesting op basis van de resultaten van het wetenschappelijke onderzoek, vermeld in hoofdstuk IV, en van het overleg, vermeld in artikel 28.

§2. De Vlaamse Regering stelt periodiek een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten vast, dat wordt opgesteld door het departement na advies van de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid.

Dat investeringsprogramma heeft betrekking op vijf jaar. Het houdt een verdeling in van de middelen over sociale koop- en huurwoningen en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten. Zowel de verdeling van de middelen als de regionale spreiding beantwoordt aan de reële woonbehoeften.

Het investeringsprogramma kan jaarlijks worden geactualiseerd door de Vlaamse Regering op voorstel van het departement en na advies van de entiteit, vermeld in het eerste lid, en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die overeenkomstig artikel 33 belast wordt met de uitvoering van het investeringsprogramma.

Het investeringsprogramma bevat de nodige middelen:

- 1° voor de verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 58.035.353 euro op jaarbasis;
- 2° voor de verrichtingen die bedoeld zijn om sociale koopwoningen ter beschikking te stellen of om bijzondere sociale leningen toe te staan als vermeld in artikel 79, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 58.035.353 euro op jaarbasis;
- 3° voor de verrichtingen inzake het sociale grond- en pandenbeleid en de aanleg van wooninfrastructuur als vermeld in artikelen 63 en 64, die nodig zijn met het oog op de verrichtingen, vermeld in 1° en 2°.

De som van de bedragen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°, wordt met ingang van het begrotingsjaar 1998 jaarlijks minstens aangepast met de aanpassingsfactor voor investeringssubsidies die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting

van het Vlaamse Gewest. Het surplus wordt in het investeringsprogramma bestemd voor verrichtingen als vermeld in het vierde lid, op basis van de reële woonbehoeften.”.

Artikel 25

In artikel 23, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen”.

Artikel 26

In artikel 24, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “de administratie die de databank beheert” vervangen door de woorden “het departement” en worden de woorden “De administratie” vervangen door de woorden “Het departement”.

Artikel 27

Aan artikel 27, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt de volgende zin toegevoegd:

“Ze zijn eveneens onderworpen aan de bepalingen van het decreet van 7 juli 1998 houdende instelling van de Vlaamse Ombudsdienst.”.

Artikel 28

In artikel 28 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in §2 worden de woorden “In voorkomend geval kan de gemeente” vervangen door de woorden “Ze kunnen”;
- 2° in de tweede zin van §3 worden de woorden “Vlaamse Regering” vervangen door de woorden “entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid”;
- 3° in de derde zin van §3 worden de woorden “De Vlaamse Regering” vervangen door het woord “Ze”.

Artikel 29

Artikel 29 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 29

De Vlaamse Regering waakt erover dat:

- 1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties worden gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse en gemeentelijke woonbeleid;
- 2° de sociale woonorganisaties in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, en samenwerken, zowel onderling als met andere instanties die lokaal actief zijn inzake wonen;
- 3° de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid wordt gevolgd;
- 4° de sociale woonorganisaties hun opdrachten uitvoeren.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2.”

Artikel 30

In hetzelfde decreet wordt een nieuw artikel 29bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 29bis

§1. Het toezicht op de verrichtingen, krachtens titels V, VI en VII, van de sociale woonorganisaties en op de verrichtingen, krachtens titels VI en VII, van het OCMW, de gemeente en de verenigingen van gemeenten wordt uitgeoefend door een toezichthouder voor de sociale huisvesting, hierna toezichthouder te noemen, binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegevoegd.

De toezichthouder houdt in zijn ambtsgebied tevens toezicht op de toekenning van sociale leningen met gewestwaarborg, vermeld in artikel 78, die worden toegekend door een andere instantie dan een sociale woonorganisatie.

In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen van alle stukken en bescheiden.

De Vlaamse Regering bepaalt:

- 1° het profiel en het statuut van de toezichthouder;
- 2° de nadere regelen voor de aanstelling van de toezichthouders;
- 3° de nadere regelen voor de toewijzing van de ambtsgebieden.

§2. De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor het uitoefenen van de wettigheidscontrole. Hij kan de vergaderingen bijwonen van alle beheersorganen van de sociale woonorganisaties die tot zijn ambtsgebied behoren. Als het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale woonorganisatie moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden. De Vlaamse Regering bepaalt de verdere voorwaarden voor de toepassing van deze bepaling.”

Artikel 31

Het opschrift van hoofdstuk II van titel V van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“HOOFDSTUK II

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen”.

Artikel 32

In hoofdstuk II van titel V van hetzelfde decreet wordt de indeling in afdelingen en onderafdelingen, met inbegrip van de opschriften ervan, geschrapt.

Artikel 33

Artikel 30 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 17 maart 1998, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 30

§1. Een Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, hierna VMSW te noemen, wordt opgericht als een publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap als vermeld in artikel 13 van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, hierna het kaderdecreet te noemen.

De VMSW heeft rechtspersoonlijkheid en zal, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, in de vorm van een naamloze vennootschap worden opgericht. De VMSW is de rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid van Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, en van het Garantiefonds voor Huisvesting, opgericht bij artikel 77bis van de Vlaamse Wooncode zoals ingevoegd bij artikel 23 van het decreet van 20 december 2002 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003.

De bepalingen van het kaderdecreet met betrekking tot de publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen, met uitzondering van de bepaling van artikel 25 van het kaderdecreet, zijn van toepassing op de VMSW.

De rechtspositie van de VMSW wordt geregeld door het kaderdecreet, dit decreet en haar statuten. De bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen met betrekking tot de naamloze vennootschappen zijn van toepassing op de VMSW voor alles wat niet geregeld is door het kaderdecreet, door dit decreet, door de wetten en decreten die voor het Vlaamse Gewest en de eronder ressorterende instellingen een regeling inzake begroting, boekhouding, organisatie van de controle en controle op subsidies invoeren, of door haar statuten, en dit voorzover die bepalingen met betrekking tot de naamloze vennootschappen niet in strijd zijn met voormelde decretale of wettelijke regelingen.

Het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten die in het Vlaamse Gewest liggen kunnen inschrijven op het kapitaal van de VMSW. Alle aandelen zijn en blijven op naam.

De statuten van de VMSW worden, na goedkeuring door de Vlaamse Regering, vastgesteld in een authentieke akte houdende oprichting van het extern

verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De statuten kunnen alleen worden gewijzigd met goedkeuring van de Vlaamse Regering.

§2. De VMSW wordt bestuurd door een raad van bestuur die verantwoordelijk is voor de strategische beheersbeslissingen en voor de controle op het dagelijks management. De raad van bestuur telt minimaal negen en maximaal dertien leden, waaronder een voorzitter en een ondervoorzitter. De Vlaamse Regering bepaalt het aantal leden, benoemt en ontslaat de voorzitter en de ondervoorzitter en de overige leden van de raad. Ze bepaalt tevens de werking van de raad.

Alleen personen die beschikken over relevante deskundigheid bij de opdrachten en bevoegdheden van de VMSW, vermeld in artikelen 33 en 34, of die deskundig zijn op het vlak van financieel beheer of management kunnen tot lid van de raad van bestuur worden aangesteld.

Met behoud van de toepassing van artikel 21 van het kaderdecreet is het mandaat van bestuurder onverenigbaar met het ambt van toezichthouder en met de hoedanigheid van voorzitter, bestuurder of titularis van een leidinggevende functie in een andere sociale woonorganisatie.

§3. Het dagelijks bestuur van de VMSW wordt opgedragen aan de gedelegeerd bestuurder, die door de Vlaamse Regering wordt aangesteld. De gedelegeerd bestuurder vertegenwoordigt de VMSW ten overstaan van derden met betrekking tot alle verrichtingen die op het dagelijks bestuur betrekking hebben en ondertekent de overeenkomsten die door de VMSW worden aangegaan.”.

Artikel 34

Artikel 31 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 31

De Vlaamse Regering bepaalt tot welk homogeen beleidsdomein de VMSW behoort.

De duur van de VMSW is onbepaald. Tot de ontbinding van de VMSW kan alleen bij decreet worden besloten. Dat decreet bepaalt tevens de wijze en de voorwaarden van vereffening.”.

Artikel 35

Artikel 32 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 32

§1. De VMSW is ertoe gemachtigd deel te nemen aan de pensioenregeling, ingesteld bij de wet van 28 april 1958 betreffende het pensioen van het personeel van zekere organismen van openbaar nut, alsmede van hun rechthebbenden.

§2. In afwachting van de inwerkingtreding van het decreet van 7 mei 2004 houdende regeling van de begrotingen, de boekhouding, de controle inzake subsidies en de controle door het Rekenhof, worden de begroting en rekeningen van de VMSW opge maakt en goedgekeurd en wordt de controle uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op de instellingen van openbaar nut van categorie B.”.

Artikel 36

Artikel 33 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 33

§1. De VMSW wordt belast met de uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2. Hiertoe ondersteunt ze de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en verenigingen als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, bij de realisatie van woonprojecten en bij het kwaliteitsgericht en kostprijsbewuste beheer van hun woningpatrimonium, voorzover voormelde actoren in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4.

Daarnaast heeft de VMSW als opdracht:

- 1° bijzondere sociale leningen toe te staan voor de verwerving en realisatie van sociale koopwoningen en van andere woningen, en voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van woningen;
- 2° te zorgen voor het beheer van de financiële mid delen van de sociale huisvestingsmaatschappijen

die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, overeenkomstig een regeling die de Vlaamse Regering vaststelt na overleg met de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;

- 3° te zorgen voor het beheer van het solidariteitsfonds, vermeld in artikel 46;
- 4° wooninfrastructuur aan te leggen als vermeld in artikel 64;
- 5° zelf woonprojecten te realiseren die hetzij vernieuwend of experimenteel zijn, hetzij noodzakelijk zijn ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, bij gebrek aan initiatieven van actoren als vermeld in het eerste lid of van initiatiefnemers als vermeld in artikel 75;
- 6° onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden grondbeleidsmaatregelen uit te voeren, woonprojecten met sociaal karakter te realiseren en voorzieningen uit te bouwen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaamse karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in de Vlaamse Rand rond Brussel te behouden of te bevorderen, inbegrepen het verwerven en vervreemden van onroerende goederen, het vestigen of afstaan, zowel openbaar als uit de hand, van zakelijke rechten erop en het nemen van participaties namens het Vlaamse Gewest;
- 7° onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden:

- a) zakelijke rechten op gronden of ander vastgoed, waarop een initiatiefnemer als vermeld in artikel 60, §2, of artikel 75 woningen bouwt, te nemen of te financieren;
- b) de actuele waarde van de woningen bij het einde van de in a) vermelde zakelijke rechten te financieren;
- c) huurachterstallen, huurgelden bij leegstand of andere tegemoetkomingen voor woningen te betalen.

§2. Erfpachten die toegestaan worden met toepassing van de bepaling van §1, tweede lid, 6°, worden verleend tegen een jaarlijkse erfpachtcijs van 1% van de venale waarde van de grond. De erfpachtcijs wordt geïndexeerd, rekening houdend met het gezondheidsindexcijfer, met dien verstande dat het basisindexcijfer het cijfer is van de maand die voorafgaat aan het sluiten van de erfpachtovereenkomst.

De aanpassingen, zowel stijgingen als dalingen, zullen automatisch en rechtens doorgevoerd worden op de verjaardag van het sluiten van de erfpachtovereenkomst, met toepassing van de volgende formule: $(\text{basiscijns} \times \text{nieuw indexcijfer}) / \text{basisindexcijfer} = \text{nieuwe cijns}$, waarbij het nieuwe indexcijfer het cijfer is van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van het sluiten van de erfpachtovereenkomst.

Bij laattijdige betaling van de cijns zullen de wettelijke interesten van rechtswege verschuldigd zijn vanaf de datum waarop de cijns verschuldigd is.

§3. Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, stelt de VMSW een jaarlijks uitvoeringsprogramma op dat voor ten minste 30% betrekking moet hebben op de verwerving of de renovatie en zo nodig de sloping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen of op de verbetering of aanpassing van woningen. Uit het uitvoeringsprogramma moet ook blijken dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan gemengde projecten.

De Vlaamse Regering stelt een procedure vast voor de goedkeuring of de bekrachtiging van het uitvoeringsprogramma, vermeld in het eerste lid, waarbij de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten, het departement en de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid als uitgangspunt geldt.”.

Artikel 37

In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998 en 24 december 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in §1, §2, derde lid, en §3 wordt de afkorting “VHM” telkens vervangen door de afkorting “VMSW”;
- 2° in §2, eerste lid, worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen”;
- 3° in §3, eerste lid, worden de woorden “ter uitvoering van de bepaling van artikel 33, §1, eerste lid, 1° of 3°,” vervangen door de woorden “voorzover het gaat om woningen en”;
- 4° er wordt een §4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De Vlaamse Regering kan de VMSW machtigen om ter uitvoering van haar opdrachten een of meer vennootschappen voor belegging in schuldvorderingen als vermeld in de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten op te richten of eraan deel te nemen.”.

Artikel 38

Artikel 35 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 35

In de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse Regering en de VMSW, vermeld in artikel 14 van het kaderdecreet, worden ook nadere regels bepaald voor de relatie en het onderlinge overleg tussen de VMSW en de andere sociale woonorganisaties.”.

Artikel 39

Artikel 36 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 36

Behalve met eigen inkomsten wordt de werking van de VMSW gefinancierd door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die haar in staat moeten stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen.

De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen na een overlegprocedure die de inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de VMSW waarborgt. De Vlaamse Regering kan ook nadere regels vaststellen voor de bijdragen van andere actoren als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid.”.

Artikel 40

In artikel 37 van hetzelfde decreet wordt de afkorting “VHM” telkens vervangen door de afkorting “VMSW”.

Artikel 41

Artikel 38 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 38

De Vlaamse Regering kan aan de VMSW subsidie verlenen om het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, te financieren. Die subsidie kan de vorm aannemen van een kapitaalsinbreng van het Vlaamse Gewest in de VMSW.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de subsidie wordt verleend, waarbij ze een onderscheid maakt tussen enerzijds de verrichtingen die erop gericht zijn sociale huurwoningen beschikbaar te stellen en anderzijds de verrichtingen voor kredietverlening of verkoop.”

Artikel 42

Artikel 39 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 39

De middelen die aan de VMSW worden overgedragen door het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid van Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 30, §1, tweede lid, en de middelen die door de Vlaamse Regering ter beschikking worden gesteld voor de opdrachten, vermeld in artikel 33, §1, 6°, worden geboekt in een afzonderlijk intern financieringsfonds ten behoeve van de verrichtingen die voortvloeien uit de uitvoering van voormelde opdracht. De gedelegeerd bestuurder brengt over de aanwending ervan jaarlijks verslag uit bij de Vlaamse Regering en bij de raad van bestuur.”

Artikel 43

Artikelen 40 en 41, artikel 42, vervangen bij het decreet van 17 maart 1998, artikelen 43 en 44, artikel 45, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002 en 15 juli 2005, artikel 45bis, ingevoegd bij het decreet van 15 juli 2005, artikel 46, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, en artikelen 47, 48 en 49 van hetzelfde decreet worden opgeheven.

Artikel 44

In titel V van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk IIbis, bestaande uit artikelen 40 tot en met 49, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK IIbis

De sociale huisvestingsmaatschappijen

Artikel 40

§1. De Vlaamse Regering kan vennootschappen met een maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die verantwoordelijk zijn voor het behoorlijk uitvoeren van de taken die hen opgedragen zijn.

Om erkend te kunnen worden en te blijven als sociale huisvestingsmaatschappij moeten die vennootschappen ten minste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de vennootschap werkt in het Vlaamse Gewest;
- 2° de zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest;
- 3° de vennootschap verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die haar worden opgelegd door:
 - a) de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;
 - b) elk ander decreet of besluit, voorzover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid;
- 4° de vennootschap verbindt er zich toe het toezicht, zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan, te aanvaarden;
- 5° de vennootschap neemt de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten aan en verbindt er zich toe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen;

- 6° de vennootschap stelt een commissaris aan die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen;
- 7° de vennootschap zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle;
- 8° de vennootschap verbindt er zich toe haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking te laten beheren door de VMSW.

De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning, alsook de modelstatuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de regeling voor het beheer van de middelen als vermeld in het tweede lid, 8°, vast. Aan de statuten van een sociale huisvestingsmaatschappij kan geen enkele wijziging worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering, tenzij in de gevallen die door de Vlaamse Regering anders bepaald zijn. Die modelstatuten bepalen dat de bestuurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht zijn het toezicht zoals dat geregeld is in de Vlaamse Wooncode te eerbiedigen en te doen eerbiedigen en tevens te zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als sociale huisvestingsmaatschappij.

§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen nemen, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. Het Wetboek van Vennootschappen is van toepassing op die maatschappijen voorzover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

Artikel 661, eerste lid, 7° en 8°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

§3. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn

gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur. Artikel 661, eerste lid, 4°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet op hen van toepassing.

Artikel 41

De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren binnen hun werkgebied de volgende opdrachten uit:

- 1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
- 2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
- 3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

Artikel 42

De bepalingen van artikel 34, §1, met uitzondering van 2° en 6°, en §3, eerste en tweede lid, en van artikel 37, tweede lid, zijn van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun onroerende goederen eveneens uit de hand verkopen aan de VMSW en kunnen hun rechten op grondrechten onder bezwarende titel afstaan aan derden om sociale woonprojecten in de privésector te realiseren als vermeld in artikel 75.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwill-

lige verkoop van sociale huurwoningen, door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Artikel 43

§1. De huurder heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen:

- 1° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;
- 2° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;
- 3° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, worden woningen waarvan de renovatiewerkzaamheden voltooid zijn niet beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen, met uitzondering van de woningen waarbij de kostprijs van de renovatiewerkzaamheden meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aankoopprocedure en de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs.

§2. In afwijking van §1 zijn de volgende woningen geen voorwerp van het kooprecht:

- 1° woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden, hetzij ter uitvoering van artikel 33, §1, 6°, hetzij in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, als een van die verbintenissen een verkoop verbiedt;
- 2° woningen als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°;
- 3° woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, tenzij al eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;
- 4° woningen waarvoor renovatiewerkzaamheden gepland zijn die opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, of die

erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van haar patrimonium. De netto-opbrengst is de opbrengst uit de verkoop van de woning na aftrek van het saldo van de op de verkochte woning staande kredieten.

Als de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van die voorrang.

§4. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van twintig jaar na de aankoop ervan. Als hij de bewoningsplicht niet nakomt, of als hij de woning wil verkopen binnen die termijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, §1, tweede lid. Maakt de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht als ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, dan vervalt voormelde verplichting van de koper.

§5. De prijs voor de woning waarop de huurder het recht van aankoop kan uitoefenen, is gelijk aan de venale waarde die geraamd wordt door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De venale waarde is de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als het goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding. De schattingen door voornoemde ontvanger of commissaris blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.

De zittende huurder die de sociale huurwoning aankoopt, betaalt alle belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook, binnen een maximum dat de Vlaamse Regering bepaalt, de kosten voor de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten.

Artikel 44

Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te

vragen overeenkomstig artikelen 60 tot 73, financieren de sociale huisvestingsmaatschappijen hun investeringsverrichtingen met leningen, aangegaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, aangegaan bij derden.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij een subsidie als vermeld in hoofdstuk II van titel VI ontvangt, kan de Vlaamse Regering bijzondere regelen vaststellen om die subsidie geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op een deel of het geheel van het woningpatrimonium van de huisvestingsmaatschappij.

Artikel 45

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan met de VMSW een overeenkomst sluiten waarin de uitvoering van de opdrachten en de terbeschikkingstelling en aanwending van de financiële middelen worden geregeld. Die overeenkomst houdt rekening met het Vlaamse woonbeleid en met het woonbeleid van de gemeenten die tot het werkgebied van de maatschappij behoren, meer in het bijzonder met de resultaten van het woonoverleg, vermeld in artikel 28.

Ze kan pas worden gesloten na raadpleging, door de VMSW, van die gemeenten en van de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in hetzelfde werkgebied actief zijn.

Artikel 46

De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden de sociale huisvestingsmaatschappijen die een hoger dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen, een beroep kunnen doen op een solidariteitsfonds. Dat solidariteitsfonds wordt van de nodige middelen voorzien door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die een lager dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen.

Met behoud van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, moet de sociale huisvestingsmaatschappij die een beroep wil doen op het solidariteitsfonds blijk geven van behoorlijk bestuur.

De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de bijdragen en regelt de werkwijze van het fonds, dat wordt beheerd door de VMSW.

Bij besluit van de Vlaamse Regering kunnen terugbetalingen als vermeld in artikel 59, in afwijking van dezelfde bepalingen, geheel of gedeeltelijk worden toegewezen aan het solidariteitsfonds.

Artikel 47

§1. De toezichthouder kan, met behoud van zijn bevoegdheden krachtens artikel 29bis, bij de uitoefening van het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn.

Als een beslissing overeenkomstig de bepalingen van het tweede lid definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij een beslissing moet nemen en hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan. Hij kan hiertoe een beroep doen op externe bijstand.

De Vlaamse Regering bepaalt de verdere voorwaarden voor de toepassing van deze bepalingen.

§2. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaaft van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van haar uitvoeringsbesluiten die betrekking hebben op de voorwaarden om erkend te kunnen worden en te blijven als vermeld in artikel

40, §1, of die een vergelijkbare overtreding pleegt als vermeld in de ingebrekestelling. De administratieve geldboete kan in geen geval meer dan 50.000 euro bedragen.

Artikel 48

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een sociale huisvestingsmaatschappij die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

1° tot fusie verplichten;

2° de erkenning intrekken.

Artikel 49

§1. De uittredende vennoten van de sociale huisvestingsmaatschappij die verplicht wordt tot fusie met een andere sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij, krijgen tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse Regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was.

§2. De intrekking van de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft van rechtswege tot gevolg dat het vermogen van de ontbonden vennootschap, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, overgaat op een andere overeenkomstig haar statuten aan te wijzen sociale huisvestingsmaatschappij.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag van de betekening ervan. Van dan af worden alle bevoegdheden om de sociale huisvestingsmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het patrimonium van de ontbonden

vennootschap op de aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en het afsluiten van de vereffening uit te spreken. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningprocedure vereist zijn.

§3. De Vlaamse Regering stelt nadere regels en de procedure vast voor het opleggen van de verplichting tot fusie en voor de intrekking van de erkenning.”.

Artikel 45

In hoofdstuk III van titel V van hetzelfde decreet wordt de indeling in afdelingen, met inbegrip van de opschriften ervan, geschrapt.

Artikel 46

Artikel 55 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 55

Voor de naleving van de bepalingen van dit hoofdstuk staat het VWF onder het toezicht van de toezichthouder.

De toezichthouder toetst de activiteiten van het VWF en de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van leningen of kredieten, vermeld in artikel 52, aan de regelgeving hierover.

In het bijzonder ziet hij erop toe dat het beleid van het VWF wordt gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse Woonbeleid. Hij waakt erover dat het VWF deelneemt aan het overleg, vermeld in artikel 28, telkens als het daartoe wordt uitgenodigd.”.

Artikel 47

In artikel 56 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° §3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. De bepalingen van artikel 47 zijn van overeenkomstige toepassing op de huurdiensten. De Vlaamse Regering kan, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de toezichthouder, de erkenning van een huurdienst intrekken.”;

2° §§4, 5 en 6 worden opgeheven.

Artikel 48

In artikel 57 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, wordt §2 vervangen door wat volgt:

“§2. Voor de uitvoering van haar opdrachten staat de samenwerkings- en overlegstructuur onder het toezicht van de toezichthouder.”.

Artikel 49

In hoofdstuk I van titel VI van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het opschrift van hoofdstuk I wordt vervangen door wat volgt:

“HOOFDSTUK I

Het Fonds voor de huisvesting”;

2° het opschrift van afdeling I wordt geschrapt;

3° in artikel 59, eerste lid, worden de woorden “bedoeld in artikel 26, §1, van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991” geschrapt;

4° in artikel 59 worden tussen het eerste en het tweede lid twee nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“Het Fonds voor de huisvesting wordt opgericht als een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

Aan het Fonds voor de huisvesting worden eveneens de netto-ontvangsten toegewezen die voort-

vloeien uit de toepassing van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting, met ingang van het heffingsjaar 2005.”.

Artikel 50

In artikel 60, §2, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 51

In artikel 61 van hetzelfde decreet wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

“In afwijking van het derde lid kan de subsidie, vermeld in dit hoofdstuk, voor het niet-gesubsidieerde gedeelte gecombineerd worden met de andere middelen die de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF op grond van dit decreet kunnen verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen.”.

Artikel 52

In artikel 62, §1, van hetzelfde decreet worden de woorden “opdrachthouder voor de sociale huisvesting, bedoeld in artikel 44,” vervangen door het woord “toezichthouder”.

Artikel 53

In artikel 63, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “De VHM” vervangen door de woorden “De VMSW”.

Artikel 54

In artikel 64, §2, van hetzelfde decreet worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 55

Artikel 67 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 56

In artikel 68 van hetzelfde decreet worden de woorden “het Vlaamse Gewest zelf” vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 57

In artikel 75, §3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 17 maart 1998, worden de woorden “de VHM” telkens vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 58

Afdeling 3 van hoofdstuk III van titel VI van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2002, bestaande uit artikelen 77bis tot en met 77quater, artikel 77quinquies, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, en artikel 77sexies, wordt opgeheven.

Artikel 59

In artikel 78 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 20 december 2002, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° van het eerste lid worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de rechtsvoorganger van de VMSW”;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De waarborg van het Vlaamse Gewest heeft ten hoogste betrekking op het gedeelte van de lening dat 60% van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt. De kredietinstelling houdt op de geleende bedragen een bijdrage in ten voordele van het “Waarborgfonds sociale leningen” dat wordt opgericht als een fonds als vermeld in artikel 45 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.”;

3° tussen het tweede en het derde lid worden vier nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“Aan het Waarborgfonds sociale leningen worden benevens voormelde bijdragen ook de ontvangsten die voortvloeien uit terugwinningen, de inkomsten uit de wederverkoop van ingekochte

onroerende goederen en de intresten op belegde sommen toegewezen.

De middelen van het fonds kunnen enkel aangewend worden voor de roerende voorheffing op intrestenopbrengsten, bankkosten, tegemoetkomingen aan de kredietmaatschappijen en -instellingen ter uitvoering van de gewestwaarborg, alsook voor de aankoop van onroerende goederen.

Alle schulden, vorderingen en tegoeden van het Fonds voor de waarborgstelling met betrekking tot huisvesting, vermeld in artikelen 28 en 32 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, worden overgenomen door het Waarborgfonds sociale leningen. Op het fonds kan rechtstreeks worden beschikt door de rekenplichtige die de ontvangsten heeft gedaan.

De Vlaamse Regering regelt het beheer van het fonds en bepaalt de hoogte van de bijdrage, die in geen geval meer mag bedragen dan 0,5% van de geleende bedragen.”.

Artikel 60

In artikel 79, §§1 en 2, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de afkorting “VHM” wordt telkens vervangen door de afkorting “VMSW”;

2° in §2, tweede lid, worden de woorden “of, in voorkomend geval, haar dochteronderneming, bedoeld in artikel 30,” geschrapt.

Artikel 61

In artikel 84, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “De VHM” vervangen door de woorden “§1. De VMSW”.

Artikel 62

In artikel 85, §1, en in artikel 86, §§1 en 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999, wordt de afkorting “VHM” telkens vervangen door de afkorting “VMSW”.

Artikel 63

In artikel 91 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de eerste zin van §1, eerste lid, worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW”;

2° de tweede zin van §1, eerste lid, wordt vervangen door wat volgt:

“Ze zijn niet van toepassing:

1° op woningen die als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaamse welzijnsbeleid;

2° op de woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter als vermeld in artikel 33, §1, 6°;

3° op de woningen die door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen verhuurd worden aan openbare besturen of aan welzijnsorganisaties onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.”;

3° in §2, eerste lid, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;”.

Artikel 64

In artikel 93, §3, tweede lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden de woorden “de administratie” vervangen door de woorden “de entiteit die de Vlaamse Regering aanwijst”.

Artikel 65

In artikel 97, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “na advies van de VHM en” geschrapt.

Artikel 66

In artikel 100 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° §1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De woningen van de VMSW en van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd of onderverhuurd met toepassing van een door de Vlaamse Regering goedgekeurde typehuurovereenkomst.”;

2° in §2 worden de woorden “de VHM” vervangen door de woorden “de VMSW”.

Artikel 67

In artikel 103, §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 17 maart 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punten 2° en 3° worden tussen de woorden “de VHM” en de woorden “en de sociale” telkens de woorden “of haar rechtsopvolger” ingevoegd;

2° punt 4° wordt aangevuld met de woorden “wat de akten betreffende de in artikel 78, eerste lid, 1°, vermelde kredietmaatschappijen betreft”.

Artikel 68

Artikel 106 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 106

De erkenning die voor de datum van inwerkingtreding van artikel 44 van het decreet van [...] houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij is verleend aan in artikel 40, §1, eerste lid, vermelde vennootschappen, hetzij overeenkomstig het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hetzij overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, geldt ten opzichte van de Vlaamse Regering tot op de datum van de beslissing tot erkenning of tot weigering van de erkenning overeenkomstig artikel 40, §1, derde lid, maar uiterlijk tot op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.”.

Artikel 69

Artikelen 107 en 108 van hetzelfde decreet worden opgeheven.

Artikel 70

In artikel 109 van hetzelfde decreet worden de woorden “VHM-commissarissen” vervangen door het woord “commissarissen” en worden de woorden “artikel 44” vervangen door de woorden “artikel 29bis”.

Artikel 71

Artikel 111 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Artikel 72

In artikel 113 van hetzelfde decreet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De Vlaamse Regering bepaalt welke personeelsleden, ingevolge de omvorming van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij tot de VMSW en ingevolge de gewijzigde taakstelling voor de VMSW, worden overgedragen aan de Vlaamse Regering om geïntegreerd te worden in de diensten van de Vlaamse Regering en welke personeelsleden vanuit de diensten van de Vlaamse Regering worden overgedragen aan de VMSW.”.

Artikel 73

In artikel 114 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, 3°, worden de woorden “artikel 44” vervangen door de woorden “artikel 29bis”;

2° in §1, 4°, worden de woorden “artikel 84” vervangen door de woorden “artikel 59 en 84”;

3° in §1 wordt punt 5° vervangen door wat volgt:

“5° artikel 103, §1, 1° en 5°, §§2 en 3, artikel 104 met uitzondering van 2°, artikelen 105, 106, 109, 110 en 112 tot en met 114 van titel VIII.”;

4° §2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De hierna vermelde bepalingen treden telkens in werking op de ernaast vermelde datum:

1° titel III en artikel 103, §1, 2°, op 1 november 1998;

2° titel IV, met uitzondering van artikel 21, op 1 mei 1998;

3° afdelingen 4 en 5 van hoofdstuk II van titel VI op 15 juni 1998;

4° hoofdstuk III van titel VI op 1 januari 2003;

5° afdeling 1 van hoofdstuk IV van titel VI en artikel 107 op 23 december 1997;

6° afdeling 2 van hoofdstuk IV van titel VI en artikel 103, §1, 4°, op 1 maart 2001;

7° hoofdstuk VI van titel VI op 1 november 1998;

8° hoofdstuk I van titel VII, artikel 100, §§1 en 2, artikelen 102 en 103, §1, 3°, op 1 januari 2001;

9° artikel 103, §1, 6°, op de laatste van de data waarop de bepalingen van artikelen 63, 64, §1, 69 en 70 in werking treden.”;

5° §3 wordt opgeheven;

6° in §4 wordt de tweede zin geschrapt.

HOOFDSTUK VIII

Intrekkings-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 74

Het decreet van 19 maart 2004 houdende machtiging tot creatie van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap NV Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet wordt ingetrokken.

Artikel 75

In het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden de volgende artikelen ingetrokken:

1° artikel 2, 1° tot en met 4°;

2° artikelen 9 en 13 tot en met 16;

3° artikel 17, gewijzigd bij het decreet van 15 juli 2005;

4° artikelen 18 en 20, 1°;

5° artikelen 21, 24 tot en met 30, 32 tot en met 38 en 40 tot en met 46.

Artikel 76

§1. Als in de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, waarvan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de rechtsoptvolger is, een leidinggevende titularis van rang A2L aanwezig is op de datum waarop artikel 33 van dit decreet in werking treedt, wordt er bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voorzien in een functie van algemeen directeur als vermeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, tot de betrokkene de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen verlaat of aangesteld wordt in een andere functie.

De algemeen directeur staat de gedelegeerd bestuurder van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bij het dagelijks bestuur bij en vervangt hem bij afwezigheid.

§2. De Vlaamse Regering regelt de toewijzing van de personeelsleden, de goederen, de rechten en verplichtingen, van de diensten, instellingen en rechtspersonen die afhangen van de Vlaamse Gemeenschap of van het Vlaamse Gewest, aan de Vlaamse Woonraad, vermeld in artikel 21 van de Vlaamse Wooncode, met het oog op de uitoefening van de toegewezen taken.

De besluiten die krachtens het eerste lid worden vastgesteld, kunnen de van kracht zijnde decretale bepalingen wijzigen, vervangen of opheffen.

§3. De bevoegdheid die bij §2 aan de Vlaamse Regering wordt opgedragen, vervalt op de datum van de toewijzing van het personeel, van de goederen en van de rechten en plichten.

De besluiten die krachtens §2 zijn vastgesteld, houden op uitwerking te hebben indien zij niet bij decreet bekrachtigd zijn binnen twaalf maanden na de datum van hun inwerkingtreding. De bekrachtiging werkt terug tot deze laatste datum. Na de in het eerste lid vermelde data kunnen de besluiten die krachtens §2 zijn vastgesteld en bekrachtigd alleen bij decreet worden gewijzigd, vervangen of opgeheven.

Artikel 77

Hoofdstukken I, II, IV met uitzondering van artikel 5, 4°, en artikel 15, hoofdstuk VI, artikel 20, 4° en 5°, artikelen 21, 22, 27, 28, 29, 49, 59, 2° en 3°, en artikelen 67, 69, 71 en 73, 2° tot en met 6°, van hoofdstuk VII en hoofdstuk VIII treden in werking op de tiende dag na de bekendmaking van dit decreet in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 15 heeft uitwerking met ingang van 5 augustus 2004.

Artikel 70 treedt in werking op de datum waarop artikel 30 in werking treedt.

De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop de overige bepalingen van dit decreet in werking treden.

Brussel, 16 december 2005.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

*De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur,
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,*

Marino KEULEN
