Vlaams Parlement

814 (2015-2016) – Nr. 1
ingediend op 8 juni 2016 (2015-2016)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

verzendcode: WON

INHOUD

Memorie van toelichting 3

Voorontwerp van decreet van 18 december 2015 73

Advies van de Vlaamse Woonraad over het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen 97

Advies van de Vlaamse Woonraad over de wijzigingen betreffende sociale huur in het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (artikel 37-42), en over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VI van de Vlaamse Wooncode (kaderbesluit Sociale Huur) 107

Voorontwerp van decreet van 25 maart 2016 125

Advies van de Raad van State 151

Ontwerp van decreet 187

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

1. Samenvatting

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

Naast een aantal wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode (VWC) voorziet dit ontwerp van decreet in enkele aanpassingen aan andere decreten die betrekking hebben op wonen. Het gaat meer in het bijzonder om de volgende regelgevingen:
– het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
– het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
– het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015.

Gelet op de veelheid van afzonderlijke inhoudelijke wijzigingen aan de betreffende decreten is het niet opportuun om elke beleidskeuze in deze samenvatting op te nemen. Dit zou immers niet bijdragen tot een beter begrip van de afzonderlijke inhoudelijke wijzigingen. Voor een nadere toelichting van de beleidskeuzen wordt dan ook verwezen naar de artikelsgewijze toelichting. Wel lijkt het interessant om de verschillende wijzigingen aan de artikelen betreffende sociale verhuur en de bepalingen die te maken hebben met de uitwerking van de conceptnota 'Nieuw kader voor sociale koopwoningen' goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 17 juli 2015 (VR 2015 1707 DOC.0829/1BIS) hieronder toe te lichten. Deze wijzigingen zijn immers rechtstreeks met elkaar verbonden. Een samenvatting van deze wijzigingen draagt dan ook bij aan een goed begrip van de voorstellen.

1.1. Wijzigingen betreffende sociale verhuur

De wijzingen aan de artikelen betreffende sociale huur handelen over de bestrijding van domiciliefraude in de sociale huur, de invoering van de tijdelijke contracten en tot slot de aanpak van woonoverlast.

Het Vlaamse regeerakkoord 2014-2019, 'Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan', stelt dat iedere vorm van fraude in de sociale huursector dient te worden uitgesloten (p. 93). Eén van de belangrijkste vormen van fraude in de sociale huisvesting is domiciliefraude. In de beleidsnota Wonen 2014-2019 kondigt de minister dan ook aan om de strijd tegen domiciliefraude te versterken (p. 30).

Domiciliefraude kan twee vormen aannemen. Ten eerste is er de situatie waarin de huurder de sociale huurwoning niet als hoofdverblijfplaats betrekt of er niet gedomicilieerd is. Dit is maatschappelijk niet aanvaardbaar. De sociale huurwoning wordt op die manier afgewend van zijn doel, met name het huisvesten van een kwetsbare doelgroep aan een correcte, aangepaste sociale huurprijs. Het niet bewonen van de sociale huurwoning vergroot bovendien de wachtlijsten: als de huurder de sociale huurwoning toch niet gebruikt voor zijn huisvesting, kan de sociale huurwoning beter toegewezen worden aan een persoon of gezin die deze meer nodig heeft. Ten tweede is er de situatie waarbij de huurder personen

in zijn woning duurzaam laat bijwonen zonder dat die in de huurovereenkomst opgenomen zijn. Ook dit is niet aanvaardbaar. De maximale bezetting van de sociale huurwoning kan overschreden zijn zonder dat de verhuurder hiervan op de hoogte is en de huurprijs is niet correct berekend, waardoor de sociale verhuurder huurinkomsten derft. Een niet correcte huurprijs ondermijnt ook het gevoel van rechtvaardigheid en solidariteit tussen de huurders.

De opsporing, vervolging en sanctionering van domiciliefraude behoren nu reeds tot het takenpakket van de toezichthouder voor de sociale huisvesting en de wooninspecteur, maar in de praktijk wordt vastgesteld dat deze taken tijdrovend en moeilijk zijn. Om deze taken te vergemakkelijken en doeltreffender te maken, zijn een aantal aanpassingen aan de Vlaamse Wooncode noodzakelijk.

Een eerste aanpassing bestaat erin om de uitwisseling van gegevens die domiciliefraude kunnen aantonen tussen enerzijds wooninspecteurs en toezichthouders en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en anderzijds wooninspecteurs en toezichthouders en de lokale, regionale en federale overheden te vergemakkelijken. Een tweede aanpassing van de Vlaamse Wooncode stuurt de administratieve procedure voor de sanctionering van domiciliefraude bij. Er zal bovendien bepaald worden dat de vastgestelde fraude kan bestraft worden met een administratieve geldboete, ook al is de inbreuk intussen beëindigd. Volgens de huidige reglementering kan er alleen een administratieve geldboete worden opgelegd als de huurder na ingebrekestelling en aanmaning, zich weigert te conformeren. Tot slot wordt verduidelijkt dat een huurder alleen kan toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als die persoon voldoet aan de toetredingsvoorwaarden. Het duurzaam laten inwonen van een extra persoon die niet voldoet aan de reglementaire bepalingen, moet immers ook beschouwd worden als een vorm van domiciliefraude. Een strikte lezing van de huidige reglementering omvat deze vorm van domiciliefraude niet. Een persoon die in geval van tijdelijke bijwoonst zijn hoofdverblijfplaats heeft in de sociale huurwoning of er zijn domicilie vestigt, hoeft niet te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden en wordt niet beschouwd als huurder. Met deze laatste bepaling wordt uitvoering gegeven aan het interpretatief voorschrift dat het Grondwettelijk Hof heeft gegeven in het arrest van 18 juni 2015[1] in antwoord op de prejudiciële vraag betreffende artikel 2 van de Vlaamse Wooncode en de artikelen 1, 10° en 17°, 3, 7 en 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder kaderbesluit Sociale Huur), gesteld door de vrederechter van het kanton Veurne-Nieuwpoort. Het Hof is van oordeel dat het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner met wie hij een duurzame relatie heeft, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, moet worden beschouwd als een 'tijdelijke bijwoonst', die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten bepaald in artikel 95, §1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Als men dit niet zou beschouwen als een 'tijdelijke bijwoonst', is de bepaling van artikel 2 van de Vlaamse Wooncode in strijd met artikelen 10, 11, 22 en 23 van de Grondwet. De huurder zal voortaan wel verplicht zijn deze bijwoonst ook te melden aan de verhuurder (cf. toelichting bij artikel 39, 4° (artikel 92, §3, eerste lid, 2°bis, VWC)).

Woonoverlast sneller sanctioneren

De huidige procedure om een administratieve geldboete op te leggen bij het niet nakomen van een huurdersverplichting wordt als log en ingewikkeld aangevoeld. De bedoeling van de decreetswijziging is om de toepassing van de regelgeving met betrekking tot de administratieve geldboete efficiënter te maken. De voorgestelde wijziging vereenvoudigt de procedure zonder afbreuk te doen aan de

[1] arrest Grondwettelijk Hof nr. 91/2015.

rechtsbescherming van de sociale huurder. De vereenvoudiging van de procedure zal de sociale huurder ook toelaten gemakkelijker een opgelegde administratieve geldboete te betwisten doordat er één duidelijke procedure wordt uitgewerkt. De huidige reglementering bevat twee afzonderlijke procedures, een voor de betwisting van de geldboete en een voor de kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling.

Tijdelijke contracten

a. Sociale woningen voorbehouden voor de doelgroep van sociale huisvesting

Het Vlaamse regeerakkoord 2014-2019, 'Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan', (p. 93) stelt dat de doorstroming van een sociale huurwoning naar de private huur- of koopmarkt door wie de woonladder kan opklimmen, moet bevorderd worden. Zodoende kunnen sociale woningen ter beschikking worden gesteld aan de meest behoeftigen. Hiertoe worden de inkomensgrenzen sneller afgetoetst. In de beleidsnota Wonen 2014-2019 (p. 29) kondigt de minister aan om in het kader van een meer rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning huurovereenkomsten met een tijdelijk karakter in te voeren.

De huurovereenkomst voor een sociale huurwoning in Vlaanderen is momenteel van onbepaalde duur. Ze wordt enkel van rechtswege ontbonden als de referentiehuurder en zijn wettelijke of feitelijke partner of wettelijke samenwoner (huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), van de Vlaamse Wooncode) de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekken.

We stellen vast dat er op 31 december 2013 78.540 unieke kandidaat-huurders (gezinnen of alleenstaanden) op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. De gemiddelde wachttijd bedraagt 2,7 jaar. Op 31 december 2013 hadden 11.538 sociale huurders een inkomen dat hoger was dan de toepasselijke inkomensgrens (8,3% van de sociale huurders). Om ervoor te zorgen dat de sociale woningen voorbehouden blijven voor zij die er echt nood aan hebben, en voor zolang ze er nood aan hebben, zullen sociale huurwoningen voortaan tijdelijk ter beschikking worden gesteld. Naar analogie van de Woninghuurwet zal de duurtijd van de huurovereenkomst initieel negen jaar bedragen. In uitvoering van het regeerakkoord wordt bij afloop van die periode het inkomen afgetoetst aan de toepasselijke inkomensgrens om na te gaan of de huurder nog tot de doelgroep behoort voor sociale huisvesting. De toepasselijke inkomensgrens wordt in dit kader verhoogd met 25% om enerzijds de werkloosheidsval te vermijden, en anderzijds een extra marge te creëren zodat het gezinsinkomen toelaat om op de private woonmarkt een woning te huren of te kopen.

De huurovereenkomst is verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als de huurder nog voldoet aan de gestelde inkomensvoorwaarde.

De vervanging van onbepaalde duurcontracten door tijdelijke contracten doet geen afbreuk aan het grondrecht op wonen (artikel 23, derde lid, 3°, Grondwet).

De doelgroep van de sociale huisvesting is afgebakend op basis van de woonbehoeftigheid. Artikel 2, §1, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode definieert 'woonbehoeftig' als 'verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun'. Artikel 2, §2, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering per vorm van steunverlening de criteria vaststelt voor de evaluatie van de feitelijke situatie waarbij de inkomensgrenzen telkens worden vastgesteld in verhouding tot de gezinssamenstelling. Het kaderbesluit Sociale Huur heeft inkomensgrenzen en een onroerende bezitsvoorwaarde vastgesteld waarmee de doelgroep voor deze vorm van steunverlening is afgebakend.

Het voorgenomen beleidsinitiatief wil een uitstroom uit de sociale huisvesting organiseren van personen die niet langer tot de afgebakende doelgroep behoren. Zoals hoger vermeld, wordt voor de uitstroom de doelgroep van de sociale huisvesting nog verruimd door een marge van 25% boven de inkomensgrenzen in te lassen. Door het organiseren van deze uitstroom komen er woningen vrij voor personen die behoren tot de doelgroep zoals afgebakend door het kaderbesluit Sociale Huur.

De standstill-verplichting die geldt voor de grondrechten in artikel 23 van de Grondwet is niet geschonden. De standstill-verplichting houdt in dat de decreetgever het bestaande beschermingsniveau niet aanzienlijk mag verminderen zonder dat daartoe redenen van algemeen belang bestaan[2].

De voorgestelde wijzigingen verminderen het bestaande beschermingsniveau van de sociale huurder niet aanzienlijk. De huurovereenkomsten van bepaalde duur zullen immers automatisch verlengd worden voor de huurders die voldoen aan de gestelde woonbehoeftigheidsvoorwaarden. Meer nog, de inkomensgrenzen voor uitstroming worden verhoogd met 25%. De woonzekerheid blijft gegarandeerd voor de afgebakende doelgroep van de sociale huisvesting.

De huidige regelgeving in het kaderbesluit Sociale Huur voorziet wel reeds in de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen als de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs voor de woning zal betalen en als de huurder voor het derde jaar op rij een inkomen geniet dat minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens. Maar van deze bepaling wordt in de praktijk weinig gebruik gemaakt.

Er wordt gekozen om te werken met tijdelijke contracten voor de nieuwe huurders (en dit geldt ook voor de mogelijke opzeg wegens onderbezetting) zoals dat ook in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wordt voorzien. Tijdelijke contracten zijn een sterk signaal voor de bewoners dat de sociale woning een tijdelijk hulpmiddel is, met name zolang men behoort tot de afgebakende doelgroep (+ marge van 25%). Deze regeling geldt niet voor de zittende huurders, die een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben gesloten. Het vertrouwensbeginsel krijgt voorrang. Uit het vertrouwensbeginsel volgt dat de door de overheid opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen van de burger in de regel moeten worden gehonoreerd. De reglementering heeft op dit vlak dus een eerbiedigende werking ten aanzien van de bestaande contracten. De huurders die na de inwerkingtreding van die nieuwe regeling een 'tijdelijke' huurovereenkomst zullen sluiten, weten precies wat de voorwaarden zijn.

De regeling doet een verschil in behandeling ontstaan tussen de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten na de door de Vlaamse Regering bepaalde datum, die een duur hebben van negen jaar, en de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten voor die datum, die (verder blijven) genieten van een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Maar dat verschil in behandeling is redelijk verantwoord (cf. supra). Ook de Raad van State bevestigt dat in zijn advies van 13 mei 2016 (zie punt 10.2.1. van het advies 59.197/3). "Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is het "inherent aan een nieuwe regeling dat een onderscheid wordt gemaakt tussen personen die betrokken zijn bij rechtstoestanden die onder het toepassingsgebied van de vroegere regeling vielen en personen die betrokken zijn bij rechtstoestanden die onder het toepassingsgebied van de nieuwe regeling vallen. Een dergelijk onderscheid maakt op zich geen schending uit van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Elke wetswijziging zou onmogelijk worden indien zou worden aangenomen dat een nieuwe bepaling die grondwetsartikelen zou schenden om de enkele reden dat zij de toepassingsver-

[2] Zie bv. GWH, nr. 135/2011, 27 juli 2011, B.5.2.

eisten van de vroegere regeling wijzigt.". Op grond hiervan lijkt het voormelde verschil in behandeling tussen de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten die in werking treedt na de door de Vlaamse Regering bepaalde datum, en de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten die in werking is getreden voor die datum, redelijk verantwoord. Dat is des te meer het geval nu de stellers van het ontwerp met het behoud van de overeenkomsten van onbepaalde duur die in werking zijn getreden voor de door de Vlaamse Regering bepaalde datum, de legitieme verwachtingen van de partijen bij die overeenkomst wensen in acht te nemen.".

Verder wijst de Raad van State op een verschil in behandeling tussen enerzijds de huurders die een initiële huurovereenkomst hebben gesloten voor de door de Vlaamse Regering bepaalde datum en die na die datum op eigen initiatief naar een sociale huurwoning van een andere verhuurder verhuizen, en anderzijds de huurders die een initiële huurovereenkomst hebben gesloten voor die datum en die na die datum op eigen initiatief naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder verhuizen. In het eerste geval wordt een huurovereenkomst met een duur van negen jaar gesloten en in het tweede geval een huurovereenkomst van onbepaalde duur. De Raad van State geeft aan dat er bijkomende verantwoording moet worden voorzien waarom er in het tweede geval, met name de vrijwillige verhuis bij dezelfde verhuurder, ook geen huurovereenkomst met een duur van negen jaar moet worden gesloten. De stellers van het ontwerp wijzen op de moeilijkheden die de verhuurder zal ondervinden om het vrijwillig karakter van de verhuis vast te stellen. Vrijwilligheid is een subjectief element dat bij de beoordeling door de verhuurder tot veel discussies kan leiden. Voor de huurder zal de verhuis vaak als niet vrijwillig aangevoeld worden, terwijl de verhuurder zou oordelen dat het vrijwillig is. Bijvoorbeeld bij een echtscheiding zou de ene huurder die in de woning blijft dezelfde huurovereenkomst van onbepaalde duur kunnen behouden en de andere huurder die verhuist een huurovereenkomst van negen jaar krijgen. Om deze moeilijke afweging te voorkomen en geen verschil in behandeling te krijgen bij huurders van dezelfde verhuurder, wordt het verschil in behandeling tussen enerzijds huurders die verhuizen bij dezelfde verhuurder en anderzijds huurders die verhuizen naar een andere sociale verhuurder behouden.

De Inspectie van Financiën merkte op in haar advies dat er niet wordt ingegaan op het feit dat er zich een concentratie kan voordoen van lage inkomens en dat dit problemen kan veroorzaken inzake leefbaarheid. Enerzijds dient te worden opgemerkt dat er nu reeds een concentratie aan lage inkomens is binnen de sociale huisvesting (82% van de huidige sociale huurders behoort tot de laagste vier inkomensdecielen, en slechts 5% tot het zevende of hoger deciel). De toegang tot sociale huur is dan ook vrij selectief op vlak van inkomen. Daar komt nog bij dat de vermaatschappelijking van de zorg, gekoppeld aan een zeker contingent van sociale huurwoningen dat jaarlijks wordt toegewezen aan bepaalde welzijnsgroepen, de concentratie aan maatschappelijk kwetsbare doelgroepen bijna niet te vermijden is binnen de sociale huisvesting. Dat er zich door een sterkere uitstroom van hogere inkomens (meer) leefbaarheidsproblemen voordoen binnen de sociale huisvesting, is een stelling die niet aantoonbaar bewezen is.

b. Onderbezetting van sociale huurwoningen aanpakken

Het Vlaamse regeerakkoord 2014-2019, 'Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan', stelt dat er moet ingezet worden op een betere bezettingsgraad van het bestaand patrimonium (p. 93). Als men als indicatie voor onderbezetting 1 slaapkamer op overschot neemt, waren er op 31 december 2013 52.789 woningen onderbezet (38,14% van alle sociale huurwoningen). Als men als indicatie voor onderbezetting 2 slaapkamers op overschot neemt, waren er op 31 december 2013 15.188 woningen onderbezet (10,97% van alle sociale huurwoningen).

Momenteel voorziet de regelgeving geen incentives om huurders die te ruim wonen, te laten verhuizen naar kleinere woningen. Volgens de huidige regeling kunnen huurders zich vrijwillig inschrijven om te verhuizen naar een kleinere woning, maar ze zijn dus niet verplicht. Huurders die zich inschrijven, genieten van een absolute voorrang (artikel 19, eerste lid, 3°, kaderbesluit Sociale Huur). Na de tweede ongegronde weigering van een aanbod, maakt de huurder geen aanspraak meer op die voorrangsregel, maar er zijn verder geen gevolgen aan verbonden. Met de huidige instrumenten kan de onderbezetting niet effectief worden aangepakt. Vandaar het voorstel om te werken via tijdelijke contracten en voor de bestaande contracten zal een onderbezettingsvergoeding kunnen worden aangerekend (dit wordt verder uitgewerkt in het kaderbesluit Sociale Huur).

Bij de aanpak van de onderbezetting zal er voldoende rekening worden gehouden met de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten. De lokale woonactoren zijn het best geplaatst om daar over te oordelen. De sociale verhuurders zullen op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf moeten beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en ze een aanbod gaan doen. De sociale verhuurder kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, kan de verhuurder dus bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdspanne in aanmerking komen om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn. De verhuurder kan bijvoorbeeld opteren om een ritssysteem uit te werken, of te werken met contingentering op jaarbasis. Als een huurder niet wil meewerken, heeft de sociale verhuurder voortaan een stok achter de deur. Als de huurder tweemaal een aanbod dat aan de gestelde criteria voldoet weigert, zal hij afhankelijk van het stelsel, ofwel een onderbezettingsvergoeding betalen ofwel geen verlenging van de huurovereenkomst krijgen. Het is aan te bevelen dat de sociale verhuurder alvorens ze zich van deze dwingende maatregelen bedient, de betrokken huurders informeert en hen stimuleert om zich in te schrijven voor een kleinere woning en via de toepassing van artikel 19, eerste lid, 3°, van het kaderbesluit Sociale Huur vrijwillig laat verhuizen. Om de nodige transparantie te waarborgen, moet de sociale verhuurder in het intern huurreglement opnemen op welke wijze ze de huurders die onderbezet wonen, zal begeleiden naar een woning die ze niet onderbezet zullen bewonen.

1.2. Wijzigingen betreffende sociale koop

Ten gevolge van de afschaffing van de subsidies voor het realiseren van sociale koopwoningen moest een nieuw kader voor sociale koopwoningen worden ontwikkeld. Dit nieuwe kader kreeg vorm in de conceptnota 'Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen' die op 17 juli 2015 door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd. Het nieuwe kader stelt enerzijds de betaalbaarheid voor de sociale kopers en anderzijds de rentabiliteit van de sociale huisvestingsmaatschappijen voorop en tekent de grote lijnen uit waaronder sociale koopwoningen worden overgedragen. In voorliggend ontwerp van decreet worden de krijtlijnen van de conceptnota op decretaal niveau verankerd.

In overeenstemming met het huidige systeem kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen autonoom beslissen of ze het recht van wederinkoop of een schadevergoeding wensen toe te passen wanneer de koper niet voldoet aan de twintigjarige bewoningsplicht die op hem rust.

Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen stelt een meer geobjectiveerd en billijk systeem voorop wanneer de sociale koper, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, de sociale koopwoning verhuurt, er een zakelijk recht op

afstaat of niet bewoont. Hiertoe worden in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode het recht van wederinkoop en het recht op een schadevergoeding opgeheven voor sociale koopwoningen die worden verkocht na een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Na de nog door de Vlaamse Regering te bepalen datum, is de koper gehouden de niet-afgeschreven overheidsinvesteringen, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, terug te betalen wanneer hij niet voldoet aan de op hem rustende twintigjarige bewoningsplicht. Immers geniet de sociale koper, ondanks het afschaffen van subsidies, aanzienlijke voordelen bij de aankoop van een sociale koopwoning. Men denke hierbij onder andere aan de verlaagde aktekosten, de infrastructuursubsidies en dergelijke. Deze voordelen zijn overheidsinvesteringen. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat de overheid een verplichting, namelijk de twintigjarige bewoningsplicht, oplegt aan degene die een dergelijke overheidsinvestering geniet. Bij niet nakoming van deze verplichting kunnen de niet-afgeschreven overheidsinvesteringen dan ook worden teruggevorderd.

Tevens kunnen de sociale huisvestingsmaatschappij en de koper in de verkoopakte het recht van voorkoop bedingen. In tegenstelling tot het recht van wederinkoop behoeft de uitoefening van het recht van voorkoop door de SHM geen decretale basis. Het recht van wederinkoop werd indertijd ingeschreven in de Vlaamse Wooncode omdat het Burgerlijk Wetboek de toepassing van het recht van wederinkoop beperkt in de tijd. Artikel 1660 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat het recht van wederinkoop niet voor een langere termijn dan vijf jaar kan worden bedongen. Om hiervan af te wijken en aldus het recht van wederinkoop voor twintig jaar mogelijk te maken, was een uitdrukkelijke decretale basis vereist. Een dergelijke temporele beperking bestaat echter niet voor het recht van voorkoop, waardoor het niet nodig is om dit recht decretaal te verankeren.

Het recht van wederinkoop verschilt fundamenteel van het recht van voorkoop. Bij het recht van wederinkoop koopt de sociale verkoper de woning terug aan de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de aankoop en de eventuele kosten van verbeterings- en herstellingswerken. De oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten worden aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij echter het recht van voorkoop opneemt in de koopakte en hier gebruik van maakt, moet de sociale huisvestingsmaatschappij de marktprijs van de woning betalen. Hierdoor ontvangt de koper steeds de werkelijke waarde van de woning en is hij niet afhankelijk van de evolutie van de gezondheidsindex.

In het nieuwe kader voor sociale koop wordt de betaalbaarheid van sociale koopwoningen niet louter gegarandeerd door nieuwe regelgeving. Integendeel, door bepaalde aspecten niet (in detail) te regelen, beschikken de sociale huisvestingsmaatschappijen over een grotere vrijheid om creatief om te springen met de beschikbare middelen. Uiteraard zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen hierbij gebonden door de bestaande wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur.

2. Situering

Wonen geldt als één van de meest elementaire levensbehoeften van de mens. Artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten bepalen dat elkeen het recht heeft op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen de huisvestiging. Op 31 januari 1994 werd het recht op behoorlijke huisvestiging opgenomen in de Belgische Grondwet. Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt: "Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de

economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten inzonderheid: 1° het recht op arbeid en op de vrije keuze van beroepsarbeid in het raam van een algemeen werkgelegenheidsbeleid dat onder meer gericht is op het waarborgen van een zo hoog en stabiel mogelijk werkgelegenheidspeil, het recht op billijke arbeidsvoorwaarden en een billijke beloning, alsmede het recht op informatie, overleg en collectief onderhandelen; 2° het recht op sociale zekerheid, bescherming van de gezondheid en sociale, geneeskundige en juridische bijstand; 3° het recht op een behoorlijke huisvesting; 4° het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu; 5° het recht op culturele en maatschappelijke ontplooiing.". Ondanks het gebrek aan een directe werking legt dit artikel aan de verschillende overheden tot wier bevoegdheid de materie huisvesting behoort, op om positief op te treden teneinde het effectief genot van de erkende rechten te verzekeren.

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

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

Het institutioneel landschap van het Vlaams Woonbeleid is sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode in grote mate gewijzigd. Deze wijzigingen zijn het gevolg van de hervormingsoperatie van de Vlaamse overheid, het Beter Bestuurlijk Beleid (BBB), en van politieke beleidskeuzen. Ook werden diverse uitvoeringsbesluiten uitgevaardigd en werden juridisch-technische en beleidspolitieke wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode aangebracht.

Recente demografische ontwikkelingen en maatschappelijke evoluties nopen ons er toe een assertief woonbeleid te voeren dat van de gebruikelijke paden durft af te wijken. De Vlaamse Regering wenst een actief woonbeleid op maat van iedere Vlaming.

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering uitvoering geven aan het Vlaamse regeerakkoord en aan de beleidsnota van de Vlaamse minister van Wonen.

3. Inhoud

De Vlaamse Regering heeft de beleidscontouren middels de regeringsverklaring van 25 juli 2014 goedgekeurd en gevalideerd in de beleidsnota Wonen van 24 oktober 2014. Gelet op de beperkte politieke beleidsruimte, werd er geen reguleringsimpactanalyse in de formele zin van het woord opgemaakt. Waar mogelijk werd de impact van de voorgestelde wijzigingen mee opgenomen in de memorie van toelichting en andere stukken.

4. Staatssteunaspecten

In zijn advies 59.197/3 van 13 mei 2016 stelt de Raad van State dat een aantal bepalingen van het ontwerp betrekking hebben op maatregelen die zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: VWEU) moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie.

Meer bepaald gaat het om de volgende artikelen van het ontwerp:
- artikel 17, dat artikel 22, §2, van de Vlaamse Wooncode wijzigt, voor wat het beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten betreft;
- artikel 25, dat artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode wijzigt, voor wat het uitvoeringsprogramma en zijn opvolgers de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning betreft;
- artikel 26, dat artikel 34, §1, van de Vlaamse Wooncode wijzigt, voor wat de toekenning van leningen met rentevermindering in het kader van de opdracht van de VMSW met betrekking tot het Rollend Grondfonds betreft;
- artikel 32, dat artikel 60, §1, van de Vlaamse Wooncode wijzigt, voor wat de tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg van wooninfrastructuur bij gemengde sociale woonprojecten betreft;
- artikel 34, dat artikel 65, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wijzigt, voor wat de voorwaarden betreft waaronder de infrastructuurwerken en aanpassingswerken aan de woonomgeving kunnen worden gesubsidieerd;
- artikel 35, dat artikel 78, §1, van de Vlaamse Wooncode wijzigt, voor wat de niet-terugvordering betreft van sommen in het kader van de uitvoering van de gewestwaarborg bij de sociale leningen van erkende kredietmaatschappijen;
- artikel 63, dat artikel 91 van het programmadecreet 2015 wijzigt, voor wat de overgangsregeling betreft voor de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels.

De Raad van State wijst erop dat de uiteindelijke kwalificatie van een eventuele steunmaatregel als staatssteungevoelig in de zin van artikel 107, eerste lid, van het VWEU, het voorwerp uitmaakt van een zeer complexe afweging, terwijl de juridische gevolgen bijzonder verstrekkend en zelfs draconisch kunnen zijn. Hij suggereert om het ontwerp nog eens grondig te onderzoeken, en dit best in samenspraak met de bevoegde diensten van de Europese Commissie. Mocht na het voormelde onderzoek nog twijfel blijven bestaan over de mogelijke kwalificatie van de maatregelen als staatssteun, dan raadt de Raad van State aan om het ontwerp alsnog aan te melden bij de Europese Commissie, teneinde daarover uitsluitsel te krijgen. De stellers van het ontwerp van decreet nemen deze aanbevelingen ter harte en zullen eerstdaags contact opnemen met de diensten van de Europese Commissie om, in eerste instantie, informeel van gedachten te wisselen over de maatregelen in kwestie. In afwachting van de uitkomst van dat onderzoek wordt gesteld dat de Vlaamse Regering de inwerkingtreding van de bepalingen in kwestie zal bepalen.

Voor een goed begrip wordt in wat volgt een overzicht gegeven van de argumentatie van het Vlaamse Gewest ten aanzien van een aantal van de maatregelen waarvan de Raad van State stelt dat zij zouden kunnen worden gekwalificeerd

als steunmaatregelen die bij de Europese Commissie moeten worden aangemeld alvorens tot uitvoering te worden gebracht.

Ten aanzien van de maatregelen die kaderen in de sociale huur als steunmaatregel van gewestelijk huisvestingsbeleid

Betreft:
- de subsidiëring van de realisatie van sociale huurwoningen in de vorm van FS3-leningen;
- de tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg van wooninfrastructuur (SSI) bij de realisatie van sociale huurwoningen;
- de toekenning van leningen met rentevermindering voor de realisatie van sociale huurwoningen in het kader van de opdrachten van het Rollend Grondfonds.

Tot voor kort ging men er van uit dat de toekenning van subsidies of andere steunmaatregelen in de context van de sociale huur kadert in een dienst van algemeen economisch belang (DAEB). Op eerdere vragen van de Raad van State werd dan ook in die zin geantwoord. Volgens recentere inzichten en onderzoek over de sociale huur, in een globale beschouwing, zijn die diensten zelfs niet te beschouwen als een economische activiteit – en dus geen DAEB, maar gaat het om niet-economische diensten van algemeen belang. Over die laatste diensten moet niet worden gerapporteerd.

De Europese Commissie heeft er in haar diverse handleidingen op gewezen dat "de staatssteunregels […] alleen van toepassing (zijn) wanneer een bepaalde activiteit in een marktomgeving wordt aangeboden. Het economische karakter van bepaalde diensten kan dus verschillen van lidstaat tot lidstaat. Bovendien kan, door politieke keuzes of als gevolg van economische ontwikkelingen, de classificatie van een bepaalde dienst mettertijd veranderen. Wat vandaag geen marktactiviteit is, kan het in de toekomst wel worden, en omgekeerd." (zie onder meer Mededeling 2012/C8/02, cijfer 11).

Uit de beschikkingspraktijk van de Commissie en uit de rechtspraak van het Hof van Justitie van de EU blijkt dat sprake kan zijn van een niet-economische activiteit wanneer de betrokken operator niet te beschouwen is als een onderneming, wanneer de betrokken dienst nauw aansluit bij de uitoefening van overheidsgezag of wanneer de gehanteerde financiële opbouw sterk is gebaseerd op het solidariteitsbeginsel. In dat geval moet de regeling worden onderscheiden van regelingen met een economisch karakter.

Wanneer een regeling kenmerken van beide categorieën – economische en niet-economische aspecten – combineert, "hangt de classificatie van de regeling af van een beoordeling van de verschillende elementen en hun relatieve belang" (geciteerde mededeling, cijfer 20).

Ook het bestaan en de juiste opbouw en samenstelling van een economische prijs of vergoeding, die voor de dienst wordt gevraagd, kan de doorslag geven bij de beoordeling. Wanneer noch het bedrag, noch de opbouw van die prijs, in verhouding of in verband staan met de normaal gehanteerde, financiële en economische parameters, die gebruikelijk zijn en wanneer de prijs overwegend op andere dan economische elementen is gebaseerd (en met andere woorden niet de reële economische waarde van de dienst uitdrukt), kan dit betekenen dat het niet om een economische dienst, en dus niet om een DAEB gaat. De vaststelling dat prijs gesubsidieerd wordt, of door een derde instantie wordt betaald, die niet de gebruiker van de dienst is (bijvoorbeeld derdebetalersregeling gezondheidszorg) staat daar echter volledig los van, en staat er niet van in de weg dat het wel degelijk om een economische dienst of DAEB kan gaan.

Reeds bij vorige DAEB-rapporteringen is er op gewezen dat heel wat werkzaamheden en activiteiten, die te maken hebben met de sociale huur, een niet-economische dienst vormen: het bijhouden en actualiseren van wachtlijsten en kandidaturen, het permanent bijhouden en updaten van vertrouwelijke gegevens betreffende de inkomenssituatie en gezinssamenstelling, de herberekening en het actualiseren van de huurprijs, de specifieke juridische knowhow die vereist is op grond van de vaststelling dat de rechtspraak en doctrine de sociale huurder niet als een contractueel consument beschouwen, maar wel als een administratiefrechtelijk gebruiker van een openbare dienst.

Uit een juridisch en economisch onderzoek van de sociale huur in Vlaanderen is gebleken dat de niet-economische en solidariteitselementen binnen de prijszetting naar de gebruiker en binnen de globale financiering, door de hervormde financiering, nog verder zijn toegenomen. Met name de geïndividualiseerde prijszetting naar de gebruiker, kan niet worden toegeschreven of afgeleid uit de economische methodologie die door een professionele vastgoedbeheerder zou worden gehanteerd: de prijs komt overeen met een gecorrigeerde fractie van het reëel inkomen, waarop nog kortingen worden toegekend in functie van de gezinssamenstelling en, in beperkte mate, in functie van de ouderdom en staat van het pand (er wordt een extra korting toegekend naarmate het gebouw reeds langere periode in gebruik is zonder renovatie). De enige factor in de prijsopbouw die verband legt met de economische (huur-)waarde van het vastgoed, wordt alleen gebruikt om eventueel – niet in alle gevallen – een bijkomende korting toe te kennen ten overstaan van de prijs, die a priori niet op economische gronden berust (maar wel op de persoonlijke behoeftigheidskenmerken en concrete inkomens- en gezinssituatie van de gebruiker).

Zowel de individuele prijszetting als de compenserende solidariteit tussen de sociale huurders binnen het patrimonium van een zelfde SHM zijn ervoor indicatief dat bezwaarlijk van een economische dienst die in een marktomgeving wordt aangeboden kan worden gesproken, wat nog wordt versterkt via de globale compenserende solidariteit via de Gewestelijke Sociale Correctie. De combinatie van een globale financiering op grond van solidariteitselementen met een individuele prijsbepaling op grond van kenmerken, die overwegend los staan van de reële economische waarde wijst erop dat, voor Europeesrechtelijke doeleinden, de sociale huur, volgens een zwaartepuntanalyse, kan beschouwd worden als een niet-economische dienst van algemeen belang. Beperkte deelaspecten van de werking, die als economisch kunnen worden beschouwd, zoals de bouw en renovatie van het vastgoedpark, worden via de overheidsopdrachtenwetgeving aan de markt toevertrouwd. Hun relatief belang is kleiner dan dat van de beschreven mechanismen. Om deze redenen kan de sociale huur, rekening houdend met het relatieve belang van alle elementen, beschouwd worden als een niet-economische dienst van algemeen belang (NEDAB).

Ten aanzien van de maatregelen die kaderen in de sociale koop als steunmaatregel van gewestelijk huisvestingsbeleid

Betreft:
- de tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg van wooninfrastructuur (SSI) bij de realisatie van sociale koopwoningen die kaderen binnen een gemengd sociaal woonproject;
- de blijvende subsidiëring van de realisatie van sociale koopwoningen en sociale kavels (SBE, SV en SSI) als overgangsmaatregel naar aanleiding van de afschaffing van de genoemde subsidies.

Vooreerst dient opgemerkt dat de maatregel voor het grootste deel de uitoefening ondersteunt van de niet-economische dienst van algemeen belang, aangezien een gemengd sociaal woonproject voor het merendeel bestaat uit sociale huur en voor

een beperkt, door de Vlaamse Regering aan te duiden deel, uit sociale koopwoningen. Wat de mogelijke steunaspecten betreft van de infrastructuursubsidies voor sociale koopwoningen, dienen drie dingen te worden onderstreept.

Ten eerste is de juridische en economische kwalificatie van activiteit van de SHM op dit vlak te beschouwen als die van een bouwheer-opdrachtgever van werken, die een beroep doet op de overheidsopdrachtenregelgeving om de operator te kiezen die uiteindelijk zal belast worden met de realisatie van het vastgoedproject, dat bestemd is om de grondrechtenuitoefening te faciliteren ten aanzien van wettelijk omschreven doelgroepen. De economische realisatie van de vastgoedinfrastructuur verloopt binnen de best mogelijke mededingingsvoorwaarden en conform de voorwaarden van het Altmarkarrest, in het bijzonder wat de vierde voorwaarde betreft.

Ten tweede moet erop gewezen worden dat de SHM die actief is in de koopsector, alleen actief kan zijn op de markt van de grondrechtenuitoefening en als enige juridische bestaansreden en als enig doel heeft om dat soort steunmaatregelen van gewestelijk huisvestingsbeleid aan te bieden. Er kan ter zake van haar bouwheerschap/overheidstaak bij sociale koopwoningen geen overspill-effect zijn van enigerlei vermeende staatssteun en ook geen kruissubsidiëring aangezien de SHM geen louter economische activiteiten kan voeren naast haar wettige opdracht ter zake (als regulator en beheerder van een openbare dienst). De SHM zou slechts in hypothetische competitie kunnen treden met een vermeende, analoge, buitenlandse operator, die eveneens een beroep zou doen op de overheidsopdrachtenregelgeving om de eigenlijke economische activiteiten door de markt te laten uitvoeren, om dan, vervolgens, zich te beperken tot een selectie van de eindgebruiker en een administratieve opvolging van diens overeenkomstige plichten (bijvoorbeeld persoonlijke bewoningsplicht) gedurende twintig jaar. Er is op dit ogenblik geen concurrentiële en grensoverschrijdende markt voor de activiteiten van sociale bouwheren zoals hier beschouwd en omschreven.

Ten derde dient te worden genoteerd dat het volledige financiële en economische voordeel van de SSI-subsidie uiteindelijk wordt doorgerekend aan de eindgebruiker van de sociale woondienst, en daar in mindering komt van de prijs die hij betaalt voor de aangeboden dienst. Er blijft dus geen cent kleven aan de handen van de operator die, verondersteld, als onderneming zou te beschouwen zijn. Er kan dan ook in alle geval geen sprake zijn van een overcompensatie van openbaredienstverplichtingen (voor zover er al sprake zou kunnen zijn van staatssteun op een geliberaliseerde markt – cf. vorig punt). Er kan verwezen worden naar de staatssteunbeschikkingspraktijk van de commissie in vergelijkbare zaken betreffende de sociale huisvesting (bijvoorbeeld N209/2001), waar de vaststelling, dat het voordeel volledig bij de eindgebruiker terechtkomt, en dat de operator geen parallelle, louter economische activiteiten nastreeft, wordt geacht te volstaan om iedere mogelijke overcompensatie uit te sluiten.

Per conclusie kan er geen sprake zijn van enige mededingingsverstorende staatssteun in de zin van het Unierecht, doch hoogstens van een compensatie van openbaredienstverplichtingen in de zin van het Altmarkarrest. Het is evenwel niet de via de aanbesteding gekozen operator die van de steun geniet, doch de bouwheer die de steun in mindering brengt van de eindprijs voor de gebruiker. Aangezien de voorwaarden van dat Altmarkarrest zijn vervuld, dient geen steun (die er in de strikte zin niet is) te worden aangemeld.

B. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Artikel 2

Er wordt voorgesteld om in artikel 28 van het Heffingsdecreet expliciet het onderscheid te maken tussen ongeschikt- en onbewoonbaarheden genomen met toepassing van de Vlaamse Wooncode enerzijds en de onbewoonbaarverklaringen uitgesproken met toepassing van de Nieuwe Gemeentewet (NGW) anderzijds. De woningen die met toepassing van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar worden verklaard door de burgemeester, worden sinds 2008 ook opgenomen in de gewestelijke inventaris. Maar doordat ze momenteel in dezelfde lijst terechtkomen als de woningen die conform de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard, is het moeilijk om de inschrijving, registratie en schrapping ervan correct te regelen. Dankzij deze wijziging in artikel 28 kan vervolgens ook met betrekking tot de inschrijving in de inventaris (artikel 34 Heffingsdecreet), het registratieattest (artikel 34bis Heffingsdecreet) en de schrapping (artikel 35 Heffingsdecreet) duidelijkheid verschaft worden.

Artikel 3

Dit artikel wijzigt artikel 34 van het Heffingsdecreet.

Deze wijziging is eerst en vooral noodzakelijk omwille van de voorgestelde wijziging aan artikel 28 van het Heffingsdecreet.

In artikel 34 stond bovendien dat niet alleen alle woningen, maar ook alle 'constructies' die overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar worden verklaard, geïnventariseerd worden op de lijst, vermeld in artikel 28. Aangezien het niet wenselijk is om niet-woningen onbewoonbaar te verklaren (die 'niet-woningen' kunnen immers niet 'bewoonbaar' worden), wordt artikel 34 ook op dat vlak bijgestuurd.

Artikel 4

Ook deze wijzigingen zijn noodzakelijk gelet op de voorgestelde wijzigingen aan artikel 28 van het Heffingsdecreet. Tegelijk beoogt dit ontwerpartikel een betere rolverdeling met betrekking tot de inventarisatie van onbewoonbaarheidsbesluiten genomen met toepassing van de Nieuwe Gemeentewet. We stellen immers vast dat de burgemeester, die slechts af en toe overgaat tot een onbewoonbaarheidsbesluit met toepassing van de Nieuwe Gemeentewet, regelmatig vergeet het registratieattest samen met het besluit tot onbewoonbaarverklaring op te sturen. Dit hypothekeert de rechtsgeldige inventarisatie. Met voorliggend voorstel wordt het probleem verholpen. De beheerder van de gewestelijke inventaris verstuurt in overeenstemming met het voorstel het registratieattest zelf. Op die manier kan hij ervoor zorgen dat de kennisgeving van de opname in de inventaris, aan de hand van het registratieattest, tijdig en correct gebeurt. Voordelen van deze bijsturing:
– de kennisgeving gebeurt door de inventarisbeheerder die goed op de hoogte is van de modaliteiten die ter zake moeten worden nageleefd;

– de inventarisbeheerder kan de eigenaar meteen informeren over de gevolgen van de inventarisatie en de voorwaarden van schrapping en van vrijstelling en opschorting van de heffing;
– de rollen zijn duidelijk, ook voor de eigenaar: de burgemeester staat in voor het besluit en de inventarisbeheerder voor alles wat met de inventarisatie te maken heeft.

Artikel 5

Dit artikel wijzigt artikel 35 van het Heffingsdecreet.

Ook dit artikel is eerst en vooral noodzakelijk om in te spelen op de voorgestelde wijziging aan artikel 28 van het Heffingsdecreet (ontworpen artikel 2). Het ontworpen artikel 5 vervangt artikel 35 van het Heffingsdecreet. Dat artikel bevat de modaliteiten voor schrapping uit de Vlaamse inventaris.

Overeenkomstig artikel 28 van het Heffingsdecreet neemt de inventarisbeheerder alle ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen op in de gewestelijke inventaris. Het gaat hierbij niet alleen over de woningen die conform de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard, maar ook over de onbewoonbaarheden genomen op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

De woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard met toepassing van de Vlaamse Wooncode worden geschrapt op basis van ofwel een proces-verbaal van uitvoering van de Vlaamse Wooninspectie, ofwel een conformiteitsattest. Deze documenten bewijzen immers dat de woning opnieuw in voldoende mate voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. Ingeval van sloop of herbestemming kan dat bewijs uiteraard niet geleverd worden. In dat geval moet de burgemeester, conform artikel 9 van de Vlaamse Wooncode, zijn besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring opheffen en wordt de woning geschrapt op basis van dat opheffingsbesluit.

Voor de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet is die koppeling niet altijd logisch. Het gaat immers over woningen die onbewoonbaar zijn verklaard omwille van acute risico's voor de openbare orde (bijvoorbeeld instortingsgevaar). Het spreekt dan voor zich dat ze ook opnieuw geschrapt worden zodra de burgemeester vaststelt dat de acute risico's die aanleiding hebben gegeven tot het onbewoonbaarheidsbesluit zijn verholpen. Sommige houders van het zakelijk recht gaan na een onbewoonbaarheidsbesluit, genomen met toepassing van de Nieuwe Gemeentewet, meteen grondig tewerk, zodat ze niet alleen de acute gevaren verhelpen, maar de woning ook meteen conformeren aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode. Het is uiteraard belangrijk om deze eigenaars daarin niet te ontmoedigen. Vandaar het voorstel om de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard met toepassing van de Nieuwe Gemeentewet ook te schrappen uit de inventarislijst wanneer het bewijs wordt geleverd dat de woning voldoet aan de minimumnormen van de Vlaamse Wooncode. In dat geval zullen de acute veiligheids- en gezondheidsrisico's, die aanleiding hadden gegeven tot het onbewoonbaarheidsbesluit, immers sowieso ook verholpen zijn.

Verder expliciteert dit artikel in paragraaf 1 ook dat ingeval van sloop alle puin geruimd moet zijn alvorens de inventarisbeheerder de woning of het gebouw schrapt uit de inventarislijst van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De Raad van State wees tijdens de vragenronde voorafgaand aan zijn advies op een mogelijke onduidelijkheid met betrekking tot de draagwijdte van de zinsnede "op aangetekend verzoek en". De voorgestelde formulering was weliswaar volledig gebaseerd op de bestaande decretale bepaling, maar kan inderdaad mogelijks

voor verwarring zorgen. Daarom werd aan de Raad van State een tekstaanpassing voorgesteld. De Raad van State stemde hiermee in (cf. punt 12.1 van zijn advies). De tekst wordt bijgevolg op de vooropgestelde wijze bijgestuurd.

De Raad van State stelt ook vragen bij het procedé van de stilzwijgede beslissing (punt 12.2 van het advies). Ze stelt wel dat het procedé niet geheel kan worden afgekeurd omdat het in het voordeel van de betrokkene is, maar wijst toch op een aantal nadelen (niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, bewijsproblemen, geen bekendmaking, geen zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen en niet formeel gemotiveerd).

Er wordt erkend dat er een aantal nadelen verbonden zijn aan de stilzwijgende inwilliging, maar het alternatief, de stilzwijgende afwijzing, heeft eveneens een aantal ernstige nadelen en heeft in dit geval mogelijks grote financiële consequenties voor de betrokkene (het betalen van de heffing), waartegen alleen een procedure bij de Rechtbank van Eerste Aanleg openstaat. Bovendien heeft de Raad van State in het verleden ook bedenkingen geformuleerd bij de stilzwijgende afwijzing (cf. advies 52.123/3 van 23 oktober 2012 betreffende het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft). Daarnaast moet ook worden opgemerkt dat de inventarisbeheerder geen onderzoeksdaden meer moet stellen naar aanleiding van een verzoek tot schrapping uit de lijsten van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (de lijsten 2° en 3°, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996). De houder van het zakelijk recht moet aan de hand van een beslissing van de burgemeester aantonen dat zijn woning geschrapt moet worden. Voorheen moest de inventarisbeheerder dikwijls ter plaatse zelf de nodige vaststellingen doen, wat de behandeling van een schrappingsverzoek uiteraard verzwaarde. Dat brengt met zich mee dat het in principe geen probleem kan zijn om de behandelingstermijn te respecteren en tijdig een expliciete, gemotiveerde beslissing te nemen. Voor verwaarlozing (de lijst 1°, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996) is er wel nog een vaststelling ter plaatse nodig, maar deze is veel beperkter en gebeurt vanop het openbaar domein. Ook hier is het dus geen probleem om de gestelde beslissingstermijn te halen.

Om voorgaande redenen wordt er beslist om niet in te gaan op de suggestie van de Raad van State om de stilzwijgende inwilliging te herzien.

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

Artikel 6

Dit artikel wijzigt artikel 2 van de Vlaamse Wooncode.

In de eerste plaats wordt een definitie van het begrip 'vervangingsbouw' opgenomen. Vervangingsbouw wordt omschreven als het volledig afbreken van een gebouw of woning en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen oprichten. Op die manier kan onechte vervangingsbouw (het gebouw blijft staan, maar 40% van de buitenmuren wordt afgebroken) worden uitgesloten; die werken vallen onder 'renovatie'. De begrippen renovatie en opvulbouw zijn reeds gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode.

Vervolgens wordt in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b) en c), telkens de zinsnede "en die de huurovereenkomst mee ondertekent" geschrapt. Uit recente rechtspraak[3] blijkt dat er verkeerdelijk wordt uitgegaan dat de ondertekening van de huurover-

[3] Rb, Leuven, 11 maart 2015, nr. 2015/1734, onuitg.

eenkomst een vereiste is om als huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b) en c), te worden beschouwd. Dit zou betekenen dat een persoon die na aanvang van de huurovereenkomst duurzaam gaat wonen in de sociale huurwoning de vrije keuze heeft om al dan niet toe te treden tot de huurovereenkomst en bijgevolg kan kiezen al dan niet gebonden te zijn door de huurdersverplichtingen. Dit is uiteraard nooit de beleidsdoelstelling geweest. Iedere persoon die op duurzame wijze in de sociale huurwoning woont en die voldoet aan de toetredingsvoorwaarden (= toelatingsvoorwaarden zonder de inkomensvoorwaarde) wordt beschouwd als huurder, met uitzondering van de minderjarige gezinsleden. Of omgekeerd alleen de personen die voldoen aan de toetredingsvoorwaarden en de minderjarige kinderen mogen in de sociale huurwoning op duurzame wijze wonen. Omwille van het verwarrende karakter van de bepaling is besloten om de zinsnede "en die de huurovereenkomst mee ondertekent" te schrappen in de definitie van de "huurder van een sociale huurwoning" en de verplichting om de huurovereenkomst te ondertekenen op te nemen in het nieuw ontworpen artikel 92 van de Vlaamse Wooncode (zie toelichting bij artikel 39).

Daarnaast worden twee nieuwe paragrafen aan artikel 2 van de Vlaamse Wooncode toegevoegd.

Strafrechtelijke onderzoeken dienen te verlopen via de regels van het Wetboek van Strafvordering (Sv). Overeenkomstig artikel 28quinquies en artikel 57 van het Wetboek van Strafvordering zijn respectievelijk het opsporingsonderzoek en het gerechtelijk onderzoek geheim. Dit houdt in dat de inspectiediensten niet vrij kunnen beschikken over vaststellingen die zij doen in het raam van onderzoeksdaden die zij verrichten, hetzij in opdracht van de onderzoeksrechter (artikel 57, Sv) of het openbaar ministerie (artikel 28quinquies, Sv), hetzij op eigen initiatief (artikel 28quinquies juncto artikel 28bis, Sv). Wat het onderzoek op eigen initiatief betreft, dient er immers te worden op gewezen dat artikel 28bis, Sv. het opsporingsonderzoek omschrijft als, "het geheel van de handelingen die ertoe strekken de misdrijven, hun daders en de bewijzen ervan op te sporen en de gegevens te verzamelen die dienstig zijn voor de uitoefening van de strafvordering".

In het Sociaal Strafwetboek worden zowel de mededeling van inlichtingen door de federale sociale inspectiediensten aan andere inspecties en administraties (artikel 54), als de mededeling van inlichtingen door andere inspecties, administraties en rechtscolleges aan de federale sociale inspectiediensten (artikel 55), geregeld en wordt bepaald dat informatie kan uitgewisseld worden. Om een gecoördineerde strijd tegen de sociale fraude mogelijk te maken, is een goede samenwerking tussen de inspectiediensten immers noodzakelijk.

De bepalingen in het Sociaal Strafwetboek worden gezien als een lex specialis ten opzichte van het Wetboek van Strafvordering, waarbij specifieke en afwijkende bepalingen worden voorzien op het vlak van het geheim van het onderzoek, die daardoor voorrang hebben op het algemene regime van het Wetboek van Strafvordering ('lex specialis derogat legi generali').

Met de toevoeging van paragrafen 6 en 7 worden gelijke bepalingen als artikel 54 en 55 van het Sociaal Strafwetboek in de Vlaamse Wooncode ingeschreven. Immers de strijd tegen domiciliefraude in de sociale huur is net zoals de strijd tegen sociale fraude bij uitstek een samenwerking tussen de toezichthouders, verbalisanten van de lokale politie (wijkagenten), sociale verhuurders.

De ontworpen paragraaf 6 regelt het meedelen van informatie door de wooninspecteurs en de toezichthouders aan andere ambtenaren belast met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, in de mate dat die informatie laatstgenoemden kunnen aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee zij belast zijn of voor de toepassing van een andere

wetgeving. Het betreft hier geen elektronische systematische en georganiseerde gegevensstroom, maar wel een dossiergebonden occasionele overdracht van gegevens. Voor zover de uitwisseling van deze gegevens valt onder de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, zullen de toezichthouder en de wooninspecteur een aangifte doen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Uit de wijze waarop de ontworpen paragraaf wordt geformuleerd, blijkt dat de bevoegdheid tot het doorgeven van informatie goed omlijnd is. Wooninspecteurs en toezichthouders treden beide op binnen hun eigen decretale bevoegdheden en kunnen bijgevolg enkel informatie doorgeven die zij in dat kader hebben verkregen. Zij mogen enkel informatie verzamelen die nodig is voor de uitoefening van hun taken. Bovendien kan het doorgeven van informatie enkel aan andere ambtenaren en enkel voor zover die inlichtingen hen aanbelangen. De doorgegeven informatie blijft dus binnen de overheid.

Concreet kan het bijvoorbeeld gaan over de vaststelling door de toezichthouder dat iemand die ook een werkloosheidsuitkering ontvangt, samenwoont met een andere persoon. Deze informatie kan dan nuttig gebruikt worden door de federale diensten die toezicht uitoefenen op de uitbetaling van werkloosheidsuitkeringen. Wat niet kan, is dat de toezichthouder informatie over waterverbruik van een sociale huurder doorgeeft aan het Departement Onderwijs, aangezien de ambtenaren van het Departement Onderwijs die informatie niet nuttig kunnen gebruiken.

De beoogde informatie-uitwisseling kadert in het algemeen belang. Teneinde onze sociale welvaartstaat betaalbaar te houden en het mogelijk te laten blijven dat wie daar echt nood toe heeft door onze sociale welvaartstaat ondersteund wordt, dient ook effectief opgetreden te worden tegen misbruiken van de sociale welvaartstaat. De maatregel is bovendien ook proportioneel, aangezien het doorgeven van informatie beperkt wordt tot gegevens die nuttig kunnen zijn voor die overheidsdiensten. Het is bijgevolg niet toegestaan dat wooninspecteurs en toezichthouders andere informatie doorgeven dan de informatie die relevant is voor de overheidsdienst in kwestie.

Deze paragraaf biedt ook een decretale basis om deze informatie mee te delen aan de sociale verhuurders, aangezien zij ook belangrijke taken hebben in het kader van de strijd tegen domiciliefraude. Sociale verhuurders hebben de taak om in eerste lijn op te treden tegen domiciliefraude. De toezichthouder dient hen bijgevolg ook informatie te kunnen bezorgen waarover hij beschikt. Het doorgeven van informatie verloopt onder dezelfde voorwaarden als het doorgeven van informatie aan andere overheidsdiensten, dit wil zeggen dat enkel die informatie mag doorgegeven worden die relevant is. Sociale verhuurders worden gedefinieerd met verwijzing naar de definitie van sociale huurwoning; het gaat dus over de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de OCMW's en OCMW-verenigingen, voor zover en in de mate dat zij optreden als sociale verhuurder.

Als de informatie door de wooninspecteurs en toezichthouders is verzameld ten gevolge van een uitdrukkelijke opdracht van het gerecht (het openbaar ministerie of de onderzoeksrechter) dient deze instantie voorafgaand toestemming te geven voor het meedelen van deze informatie. De sociale verhuurders mogen deze informatie gebruiken in de uitoefening van hun eigen taken, bijvoorbeeld voor het motiveren van een opzegging van een sociale huurder.

De ontworpen paragraaf 7 regelt het opvragen van informatie door de wooninspecteurs en de toezichthouders bij andere overheden en instanties. De plicht om informatie te verstrekken aan de wooninspecteurs en de toezichthouders wordt hier op algemene wijze vastgelegd. Uiteraard kan deze bevoegdheid door

de wooninspecteurs en de toezichthouders enkel gebruikt worden voor de uitoefening van hun opdrachten. Er zal een samenwerkingsakkoord tussen de staat, de andere gewesten en de andere gemeenschappen worden gesloten dat de mededeling regelt van inlichtingen aan de wooninspecteur en de toezichthouder door de diensten van de Federale Staat, met inbegrip van de parketten en de griffies van de hoven en van alle rechtscolleges, de andere gewesten en de andere gemeenschappen, de openbare instellingen die er van afhangen, de kosten die er betrekking op hebben, alsook andere vormen van wederzijdse bijstand en samenwerking. De gewestelijke decreetgever kan immers geen verplichtingen opleggen aan andere bevoegdheidsniveaus die in de hiërarchie op gelijke hoogte staan (de Federale Staat, de andere gewesten en de andere gemeenschappen) en zulks moet dus het voorwerp uitmaken van een samenwerkingsakkoord. Met de diensten van het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap en de entiteiten die onder hun toezicht vallen (zoals de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren en de sociale verhuurders) dient evident geen samenwerkingsovereenkomst afgesloten te worden.

Ook hier wordt bepaald dat de informatie die is verzameld ten gevolge van een uitdrukkelijke opdracht van het gerecht, enkel meegedeeld mag worden aan de wooninspecteur of de toezichthouder met uitdrukkelijke toestemming van het gerecht.

Aangaande dit artikel stelt de Vlaamse Woonraad dat informatie-uitwisseling bij het opsporen van misdrijven een cruciaal element in het onderzoek kan vormen. De Vlaamse Woonraad meent evenwel dat een afgeleid toepassingsgebied en toetsing aan het reglementair kader inzake privacy aangewezen lijkt. Het advies van de bevoegde Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer moet volgens de Vlaamse Woonraad ingewonnen worden. De stellers van het ontwerp merken echter op dat over de ontworpen bepalingen overleg werd gevoerd met de Vlaamse Toezichtcommissie voor het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (VTC). De vertegenwoordiger van de VTC liet weten niet bevoegd te zijn om advies te geven over het ontwerp van decreet, gelet op het feit dat het niet over systematische gegevensuitwisseling gaat. Verder verhindert de ontworpen bepaling niet de werking van de wet van 8 december 1992 van toepassing.

Aangaande de opmerking van de Vlaamse Woonraad dat niet voldoende zou zijn uitgeklaard hoe de informatie-uitwisseling zich verhoudt tot het geheim van het onderzoek, merken de stellers van het ontwerp op dat de verhouding wel degelijk in de memorie van toelichting wordt uiteengezet: "De bepalingen in het Sociaal Strafwetboek worden gezien als een lex specialis ten opzichte van het Wetboek van Strafvordering, waarbij specifieke en afwijkende bepalingen worden voorzien op het vlak van het geheim van het onderzoek, die daardoor voorrang hebben op het algemene regime van het Wetboek van Strafvordering ('lex specialis derogat legi generali')."

Verder kan de Vlaamse Woonraad ook niet gevolgd worden waar zij stelt gewonnen te zijn om voorafgaand aan een nieuw regelgevingsinitiatief, het bestaande instrumentarium te evalueren en na te gaan waar dit kan en moet worden geoptimaliseerd. Het gaat in casu immers niet om een nieuw regelgevingsinitiatief, maar net om de optimalisatie van het bestaande instrumentarium. In de praktijk werd immers vastgesteld dat de opdracht die aan de sociale verhuurders is toevertrouwd om domiciliefraude aan te pakken, door hen moeilijk te vervullen is bij gebrek aan voldoende gegevens. In gevallen waarin de sociale verhuurder over onvoldoende gegevens beschikt, kan de toezichthouder een onderzoek opstarten en bijkomende gegevens inwinnen, maar deze niet doorgeven aan de sociale verhuurder. Bijgevolg blijft enkel harde handhaving door de toezichthouder (bijvoorbeeld strafrechtelijk) mogelijk. Door te voorzien in betere informatiedoorstroming

kan enerzijds beter opgetreden worden tegen domiciliefraude en kan anderzijds beter de juiste aanpak toegepast worden.

Tot slot stelt de Vlaamse Woonraad ook vragen bij de strafrechtelijke aanpak zelf. Deze wordt op zich niet gewijzigd door dit ontwerp van decreet. Bovendien wensen de stellers van het ontwerp te benadrukken dat een strafrechtelijke aanpak noodzakelijk is voor de meest verregaande vormen van domiciliefraude. Uit de toepassing van artikel 102bis, §9, van de Vlaamse Wooncode sinds de inwerkingtreding op 1 januari 2008 blijkt ook dat van het instrument enkel gebruik wordt gemaakt in de meest ernstige gevallen van domiciliefraude.

Op basis van punt 13 van het advies van de Raad van State bij het voorontwerp van decreet werd de formulering van de ontworpen paragrafen 6 en 7 licht aangepast: 'inlichtingen' werd vervangen door 'informatie' en 'ingewonnen' werd vervangen door 'verkregen', waarbij de nieuwe begrippen ruimer zijn, zodat duidelijk is dat beide paragrafen betrekking hebben op alle informatie die de wooninspecteurs en toezichthouders hebben verkregen bij de uitoefening van hun decretale opdracht.

In hetzelfde onderdeel van het advies van de Raad van State wordt ook gevraagd te specifiëren wat onder 'rechterlijke overheid' moet worden verstaan. Om de leesbaarheid van de ontworpen paragrafen niet te bemoeilijken, wordt het begrip in de decretale tekst behouden. Wel kan hier worden verduidelijkt dat daarmee zowel de bevoegde overheden in het kader van het vooronderzoek worden bedoeld (bij een opsporingsonderzoek de procureur des Konings en bij het gerechtelijk onderzoek de onderzoeksrechter) als de bevoegde overheden in het onderzoek ter terechtzitting (de bevoegde rechter ten gronde).

Artikel 7

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 8

Met dit artikel wordt de opmaak van een Woonbeleidsplan decretaal verankerd in een nieuw artikel 4bis van de Vlaamse Wooncode.

Veranderingen op de woningmarkt vinden slechts heel geleidelijk en op langere termijn plaats: het plannen, ontwerpen en bouwen van woningen is een langdurig proces, en woningen kennen over het algemeen een lange levensduur (blijven verschillende decennia in gebruik en de meeste mensen bewonen lange tijd dezelfde woning).

De huidige individuele en maatschappelijke keuzes met betrekking tot wonen hebben dan ook grote gevolgen voor de toekomstige generaties. Een doelmatig en duurzaam beleid tracht zoveel mogelijk rekening te houden met de impact en consequenties van deze keuzes. Een woonbeleid moet dus per definitie onderbouwd zijn door een langetermijnvisie, legislatuuroverschrijdend, die aangeeft in welke richting Vlaanderen op het vlak van wonen moet evolueren om het recht op menswaardig wonen voor iedereen te kunnen garanderen. Om effectief structurele resultaten te boeken in het duurzaam bijsturen van wonen en woonbeleid in Vlaanderen, wordt een tijdshorizon vooropgesteld tot 2050.

De langetermijnvisie wordt geconcretiseerd in langetermijndoelstellingen. Beleidsinitiatieven worden vervolgens binnen dat algemene kader genomen. De juridische verankering van de langetermijnvisie en -doelstellingen via het opmaakproces van het Woonbeleidsplan Vlaanderen garandeert de continuïteit van dit langetermijnplannen binnen het woonbeleid.

Kennis over het wonen in Vlaanderen is onontbeerlijk bij de ontwikkeling van het langetermijndenken. De resultaten van het grootschalig steekproefonderzoek naar de woningen en hun bewoners (zie Woonsurvey 2005 en Grote Woononderzoek 2013), en in het bijzonder de herhaling van dit onderzoek, zijn dan ook van grote waarde voor het onderbouwen van de langetermijnvisie en -doelstellingen.

Artikel 9

In de initiële versie van het voorontwerp van decreet, zoals voorgelegd voor eerste en tweede principiële goedkeuring, was het de bedoeling om met dit ontworpen artikel 9 de intentie van de decreetgever aangaande artikel 5, §3, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode verder te verduidelijken.

Met dat artikel 5, §3, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode had de decreetgever immers eerder gepoogd om duidelijkheid te verschaffen over de toepasselijkheid van gewestelijke woningkwaliteitsnormen op verblijfsvormen ten aanzien waarvan andere overheden materieel bevoegd zijn (cf. memorie van toelichting bij het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (*Parl.St.* Vl.Parl. 2012-13, nr. 1861/1, p. 8 en volgende)).

Deze regeling, die in 2013 werd ingevoerd, bestond erin dat de gewestelijke kwaliteitsnormen niet van toepassing zijn wanneer de bevoegde overheid (1) hetzij erkenningsvoorwaarden gesteld heeft en de erkenning verleend heeft, (2) hetzij de vrijheid van vestiging voor de bewoners beperkt.

Het initieel ontworpen artikel 10 van voorliggend ontwerp (in huidig ontwerp artikel 9) voegde aan artikel 5, §3, vierde lid, 1°, toe dat er slechts sprake kan zijn van uitsluiting van gewestelijke woningkwaliteitsnormen indien deze erkenningsregeling elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bevat.

In advies 52.123/3 van 23 oktober 2012 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, omtrent het ontwerp dat tot het voormelde artikel 5, §3, van de Vlaamse Wooncode heeft geleid, opgemerkt:
- dat bij de uitoefening van de bevoegdheid 'huisvesting' het evenredigheidsbeginsel speelt, in zoverre deze uitoefening er niet toe mag leiden dat de uitoefening van hun bevoegdheden door andere overheden onmogelijk, zo niet uitermate moeilijk wordt gemaakt;
- dat de mogelijkheid bestaat dat het zwaartepunt van de bevoegdheid bij de andere overheid kan liggen en dat in dat geval de Vlaamse decreetgever niet bevoegd is om de huisvesting te regelen. Dit is het geval voor verblijfsvormen die wegens hun aard intrinsiek verweven zijn met de materiële bevoegdheden van andere overheden

De Raad van State concludeerde dat het aan de Vlaamse decreetgever niet toekomt "de voorwaarden te bepalen waaronder die andere overheden beroep kunnen doen op de impliciete bevoegdheden, ook niet om te vermijden dat bepaalde "wantoestanden" zouden ontstaan.".

De Vlaamse decreetgever heeft dit advies destijds niet gevolgd en heeft in de memorie van toelichting een aantal argumenten ontwikkeld om tot volgende conclusie te komen:

"[H]et bepalend criterium voor de gewestelijke bevoegdheid is de huisvesting van personen (zijnde duurzaam verblijf). De gewestelijke overheid kiest zelf voor welke categorieën van huisvesting zij regelgevend optreedt. Er anders over oordelen zou afbreuk doen aan de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Aangezien zij principieel onbevoegd zijn voor het regelen van huisvesting, kunnen andere

overheden slechts optreden op het vlak van huisvesting door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.".

Deze toelichting van de Vlaamse decreetgever heeft de Raad van State echter blijkbaar niet volledig kunnen overtuigen. In het advies 59.197/3 van 13 mei 2016 met betrekking tot het voorliggend ontwerp van decreet, argumenteert de Raad van State: "Zelfs indien het voorgaande zou worden aangenomen, dan nog moet worden vastgesteld, zoals de Raad van State reeds in het voormelde advies 52.123/3 van 23 oktober 2012 heeft gedaan, dat de decreetgever niet de voorwaarden vermag te bepalen waaronder andere overheden een beroep kunnen doen op de impliciete bevoegdheden.".

Conclusie kan dan ook alleen maar zijn dat het bezwaar van de Raad van State geen betrekking heeft op de materiële of impliciete bevoegdheid inzake huisvesting zelf (ze doet daarover immers inhoudelijk geen uitspraak), maar wel op het feit dat de grens tussen deze bevoegdheden niet decretaal kan worden afgebakend.

Om volledig tegemoet te komen aan de bezwaren van de Raad van State dient daarom niet enkel het ontworpen artikel 9 te worden weggelaten, maar dient het vierde lid van artikel 5, §3, te worden geschrapt. Het ontworpen artikel 9 wordt in deze zin aangepast.

Artikel 10

Met dit artikel wordt een nieuw punt 4° toegevoegd aan artikel 6, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode waardoor studentensteden mogelijkheid krijgen om in het gemeentelijk kamerreglement gemengde verhuur aan zowel studenten als niet-studenten uit te sluiten.

Gemeenten hebben de bevoegdheid om in een gemeentelijk kamerreglement strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen op te leggen voor kamers dan de gewestelijke normen. Het gemeentelijk kamerreglement geldt evenwel slechts nadat het door de Vlaamse Regering is goedgekeurd.

Naar aanleiding van de behandeling van de verzoeken van sommige studentensteden tot goedkeuring van hun gemeentelijke kamerreglementen, is vastgesteld dat het gemengd gebruik van kamerwoningen door studenten en niet-studenten soms niet opportuun geacht wordt. Daarom maken sommige gemeenten gebruik van de mogelijkheid om in hun kamerreglementen het verhuren van kamers aan een voorafgaande vergunning te onderwerpen (artikel 6, eerste lid, 3°, Vlaamse Wooncode). Zij stellen hierbij als voorwaarde dat in één kamerwoning enkel aan studenten of enkel aan niet-studenten kan worden verhuurd. De goedkeuring door de Vlaamse Regering van deze bepalingen levert echter juridische problemen op. De voorafgaande vergunning waarvan sprake, kan immers enkel opgelegd worden "met het oog op de naleving van de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen" (artikel 6, tweede lid, 3° in fine). De uitsluitende verhuur aan studenten of niet-studenten kan echter niet als een dergelijke veiligheids- of kwaliteitsnorm beschouwd worden.

De studentensteden formuleren de volgende bekommernissen:
- in de praktijk is vaak gebleken dat de verhuur van kamers in één kamerwoning aan zowel studenten als niet-studenten tot samenlevingsproblemen leidt die veroorzaakt worden door verschillen in wooncultuur en levensritme;
- studentensteden hebben in de afgelopen jaren, onder meer met het oog op de kwaliteitsbewaking, een beleid van scheiding van studentenhuizen en logementshuizen (voor niet-studenten) gevoerd en wensen dit beleid te kunnen verderzetten;

– studentensteden willen de huisvesting van studenten op strategische locaties concentreren, bijvoorbeeld in de buurt van onderwijsinstellingen en buiten woonwijken. De gemeenten putten weliswaar bevoegdheden uit de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, maar de uitbatingsvergunning is een instrument dat ook een lokaal beleid ná de afgifte van een bouwvergunning en op het niveau van individuele gebouwen mogelijk maakt;
– bij gemengd gebruik van kamerwoningen door studenten en niet-studenten verliezen studentensteden hun greep op de logementshuizen en worden de mogelijkheden beperkt om hieromtrent een specifiek lokaal beleid te voeren.

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het beleidsvoornemen om lokale bevoegdheden te versterken binnen het globaal gewestelijk raamwerk. Dit artikel kadert hierin doordat het mogelijk maakt om op lokaal niveau het verbod uit te spreken om binnen eenzelfde gebouw kamers en studentenkamers gezamenlijk aan te bieden. De Vlaamse Woonraad ziet in dat een dergelijk verbod nut kan hebben, maar meent evenwel dat een breed toepassingsgebied van het verbod moet worden vermeden. De uitvoering van het verbod zal volgens de Vlaamse Woonraad mogelijks op een aantal praktische moeilijkheden stuiten. Tevens dient de vraag te worden gesteld waarom stedenbouwkundige verordeningen die dit probleem kunnen regelen niet afdoende zijn.

De stellers van het ontwerp benadrukken dat de voorgelegde tekst in overeenstemming is met de bekommernis van de Vlaamse Woonraad dat een breed toepassingsgebied van het verbod moet worden vermeden. Het ontwerp voorziet immers niet in een algemeen principe van scheiding studenten en niet-studenten. De steden beschikken over een keuzevrijheid waarbij zij de lokale omstandigheden in acht kunnen nemen. Verder kan de keuze gemaakt worden op het niveau van het individuele gebouw en is het niet noodzakelijk op alle kamerwoningen in één stad van toepassing. Bovendien biedt de ruimte die aan lokale overheden wordt geboden om op dit vlak beleidskeuzes te maken ook de mogelijkheid om rekening te houden met een aantal mogelijke praktische moeilijkheden waar de Vlaamse Woonraad op wijst:
– verandering van het statuut van de bewoner (van student naar niet-student): steden als Kortrijk hebben hiermee al vele jaren ervaring omdat het verbod er al van kracht is. Lokale overheden zijn goed geplaatst om bij hun afweging alle voor- en nadelen in overweging te nemen;
– moeilijkheden van mede-eigendom die de toepassing van de regel (en de handhaving) bemoeilijkt: de voorgestelde tekst biedt voldoende ruimte aan lokale overheden om hiermee rekening te houden. In de praktijk zien we echter vrijwel nooit mede-eigendom in kamerpanden. Dit is veeleer het geval bij studio's en appartementen. Bij kamerwoningen is er tot op heden bijna altijd sprake van één eigenaar die een verhuur- of uitbatingsvergunning aanvraagt.

De vraag waarom de instrumenten voor ruimtelijke ordening niet volstaan, werd reeds in deze memorie van toelichting beantwoord. Aangezien nieuwe regels niet kunnen worden opgelegd op bestaande gebouwen (wanneer er niet gebouwd of verbouwd wordt) en de regelgeving inzake ruimtelijke ordening geen instrumenten bevat die een lokaal beleid op het niveau van het gebruik van individuele gebouwen mogelijk maakt, volstaan de instrumenten voor ruimtelijke ordening niet.

Artikel 11

Met dit artikel wordt een zinsnede toegevoegd aan artikel 7, §2, 1°, van de Vlaamse Wooncode waardoor een proces-verbaal van uitvoering slechts als een conformiteitsattest kan worden beschouwd als uit het proces-verbaal blijkt dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

De Wooninspectie maakt een herstelvordering op wanneer zij inbreuken op de woningkwaliteit vaststelt. Met dergelijke herstelvorderingen wordt in normale situaties het herstel van alle gebreken gevraagd. Als de Wooninspectie nadien vaststelt dat de gebreken zijn verholpen, dan stelt zij een proces-verbaal van uitvoering op. De voorwaarden daarvoor zijn:
– 0 strafpunten scoren op het technisch verslag;
– niet onbewoonbaar zijn;
– voldoen aan de rookmeldersverplichtingen.

Aangezien de lat voor een conformiteitsattest lager ligt (minder dan 15 punten scoren), worden dergelijke pv's beschouwd als conformiteitsattest.

Als de woning met kwaliteitsproblemen evenwel niet in aanmerking komt voor herstel (bijvoorbeeld ingeval van stedenbouwkundige inbreuken), dan vordert de wooninspecteur geen herstel, maar wel de sloop of herbestemming van de woning. Voor die dossiers stelt de Wooninspectie een proces-verbaal van uitvoering op als de woning gesloopt of feitelijk herbestemd is (wat overeenstemt met het verwijderen van alle functies).

In die gevallen is het uiteraard niet correct om het proces-verbaal van uitvoering als conformiteitsattest te beschouwen, maar artikel 7, §2, 1°, van de Vlaamse Wooncode maakt dat onderscheid thans niet. Met de voorgestelde wijziging wordt daaraan tegemoetgekomen.

Artikel 12

Dit voorstel verduidelijkt in artikel 10 van de Vlaamse Wooncode dat de geldigheidsduur vastgelegd door de gemeenten ook van toepassing is op de conformiteitsattesten die Wonen-Vlaanderen aflevert.

De gemeenten kunnen de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperken, bijvoorbeeld op basis van de aard van de vastgestelde gebreken (bijvoorbeeld geldigheidsduur korter bij vochtproblemen) of op basis van het totaal aantal strafpunten (hoe meer strafpunten, hoe korter de geldigheidsduur).

Intussen hebben enkele gemeenten van deze mogelijkheid gebruikgemaakt en een aantal andere gemeenten denkt erover na. Het is echter niet duidelijk of deze beperking van de geldigheidsduur ook van toepassing is op de conformiteitsattesten die Wonen-Vlaanderen uitreikt in het kader van 1) de ondersteuning van de sector van de sociale verhuurkantoren (SVK's), 2) huursubsidie, of 3) 2de opinie (zie artikel 7 en artikel 8 Vlaamse Wooncode).

De Vlaamse Woonraad ondersteunt de keuze om op Vlaams niveau de lokaal vastgestelde geldigheidsduur van het conformiteitsattest te respecteren, maar merkt op dat dit mogelijks praktische moeilijkheden met zich meebrengt voor de sociale verhuurkantoren waar het attest verplicht is en die mogelijk werkzaam zijn in meerdere gemeenten (ontworpen artikel 12 (huidige artikel 13)).

De stellers van het ontwerp merken op dat het niet klopt dat het conformiteitsattest verplicht is voor sociale verhuurkantoren. De SVK's zijn er enkel toe verplicht om een conformiteitsonderzoek aan te vragen voor elke woning die te huur wordt aangeboden. Daarnaast wordt er geopteerd om met betrekking tot het conformiteitsattest maximale beleidsruimte te geven aan de lokale besturen.

Artikel 13

Dit artikel wijzigt artikel 16ter van de Vlaamse Wooncode.

Regelmatig wordt een gebouw met ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen heringedeeld teneinde de vastgestelde kwaliteitsproblemen te verhelpen. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de woningen niet voldeden aan de oppervlaktenorm.

Meerdere scenario's doen zich voor, bijvoorbeeld niet-zelfstandige woningen (kamers) die samengevoegd worden tot één zelfstandige woning of omgekeerd: één zelfstandige woning die opgesplitst wordt in meerdere kamers. De toepassing van artikel 9 van de Vlaamse Wooncode (namelijk een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wordt opgeheven aan de hand van een conformiteitsattest) is in dergelijke situaties onduidelijk. Om zeker te zijn dat dergelijke herindeling niet alleen stedenbouwkundig vergund is (hetgeen artikel 16ter nu al regelt) maar ook leidt tot het gewenste resultaat, namelijk het conformeren aan de kwaliteitsvereisten, wordt een wijziging van artikel 16ter, tweede lid, voorgesteld. Hieruit volgt dat de burgemeester zijn besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in die gevallen alleen kan opheffen als de samenvoeging of opsplitsing stedenbouwkundig vergund is en hij een conformiteitsattest aflevert voor alle woningen die gevat worden door de samenvoeging of opsplitsing.

De huidige verwijzing naar 'een wijziging van het aantal woningen binnen hetzelfde gebouw' was te beperkt aangezien samenvoeging of opsplitsing van een of meerdere woningen in een gebouw niet altijd leidt tot een globale wijziging van het aantal woningen in dat gebouw.

Artikel 14

Dit artikel wijzigt artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode regelt de herhuisvesting van bewoners van verkrotte panden. In paragraaf 1 wordt gesteld dat de burgemeester instaat voor de herhuisvesting van bewoners van ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woningen; in paragraaf 2 wordt gesteld dat de burgemeester de herhuisvestingskosten kan terugvorderen van de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld. Door de mogelijkheid te voorzien dat de herhuisvestingskosten kunnen worden teruggevorderd, wou de decreetgever destijds de herhuisvesting van bewoners uit ongeschikte en onbewoonbare panden bevorderen.

De eerste wijziging heeft betrekking op paragraaf 1 en verduidelijkt wanneer de burgemeester moet overgaan tot herhuisvesting. In de huidige versie van artikel 17bis, §1, van de Vlaamse Wooncode wordt wel geregeld hoe de burgemeester tot herhuisvesting moet overgaan, maar niet wanneer. Deze wijziging wil dus verduidelijken dat de burgemeester tot herhuisvesting moet overgaan wanneer dit noodzakelijk is wegens ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. De noodzaak om tot herhuisvesting over te gaan, mag dus enkel beoordeeld worden vanuit de gevaren voor de bewoners bij een verder verblijf van die bewoners in de woning; andere motieven mogen niet meespelen.

Daarnaast wordt ook gesleuteld aan paragraaf 2. Het Hof van Cassatie oordeelde in een arrest van 23 oktober 2012 (P.12.0318.N) dat het bestaan van een wettelijke of reglementaire verplichting niet uitsluit dat buitencontractuele schade ontstaat (artikel 1382-1383 B.W.) en dat het aan de rechter staat te oordelen of de gedane uitgaven blijkens de inhoud of de strekking van de wet of het reglement, al dan niet definitief voor rekening moeten blijven van diegene die ze heeft moeten doen. In een arrest van 1 oktober 2015 (C.14.0557.N) wordt dit principe herhaald en sterker geformuleerd: het bestaan van een wettelijke of decretale verplichting voor de overheid sluit niet uit dat die overheid haar schade verhaalt op de persoon die aansprakelijk is voor die schade, tenzij uit de wet of het decreet blijkt dat deze uitgaven definitief ten laste van de overheid moeten blijven.

Door in de Vlaamse Wooncode uitdrukkelijk te voorzien in de mogelijkheid de herhuisvestingskosten terug te vorderen van de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld, heeft de decreetgever zeer duidelijk te kennen gegeven dat deze herhuisvestingskosten niet ten laste van de gemeente moeten blijven. De mogelijkheid tot terugvordering van de herhuisvestingskosten moet echter op volgende punten verduidelijkt worden:

– de bepaling dat de burgemeester de herhuisvestingskosten kan terugvorderen veroorzaakt in de praktijk interpretatiemoeilijkheden. De Vlaamse Wooncode wijkt daarmee immers af van de gemeenrechtelijke bepalingen van het gemeenterecht waarbij de financieel beheerder instaat voor het invorderen van kosten en niet de burgemeester (artikel 94 van het Gemeentedecreet). Door in artikel 17bis, §2, van de Vlaamse Wooncode te bepalen dat de gemeente (en niet langer de burgemeester) instaat voor de terugvordering van herhuisvestingskosten wanneer de burgemeester tot herhuisvesting is overgegaan, wordt duidelijk gemaakt dat de invordering van de herhuisvestingskosten verloopt op de gemeenrechtelijke manier, waarmee de gemeenten vertrouwd zijn. Dit komt ook de rechtszekerheid ten goede. Beide aspecten kunnen er alleen maar toe leiden dat gemeenten sneller geneigd zullen zijn om tot terugvordering over te gaan, wat dan weer een gunstig effect moet hebben op de herhuisvestingsbereidheid van de burgemeester. Door de voorgestelde wijziging wordt artikel 94 van het Gemeentedecreet integraal van toepassing, op basis waarvan een gemeentelijk dwangbevel kan uitgevaardigd worden, wat de terugvordering van de herhuisvestingskosten gemakkelijker moet maken. Aangezien het hierbij gaat over een terugvordering van kosten (namelijk de kosten werden eerst gemaakt door de gemeente in opdracht van de burgemeester en worden vervolgens teruggevorderd van de persoon die deze kosten heeft veroorzaakt) werd de term 'verhalen' vervangen door 'terugvorderen';
– daarnaast past het ontwerp de tekst aan om te verduidelijken dat de gemeente alle kosten kan terugvorderen die zij in het kader van de herhuisvestingskosten heeft gemaakt. Uit de huidige formulering van artikel 17bis, §2, wordt door sommigen (rechtspraak en rechtsleer) afgeleid dat de mogelijkheid tot terugvordering van de herhuisvestingskosten beperkt zou zijn tot de vier vermelde categorieën, waardoor afgeweken zou worden van het algemene principe van de buitencontractuele aansprakelijkheid dat de geleden schade integraal moet worden vergoed. Er is echter geen enkele reden om van dit gemeenrechtelijke principe af te wijken. De vier vermelde categorieën trachten enkel voorbeelden te geven van welke kosten kunnen worden teruggevorderd. Hoewel deze categorieën ruim zijn omschreven en in principe tot een integrale vergoeding zouden moeten leiden, worden – om alle discussie op dit punt te vermijden – de woorden 'onder meer' toegevoegd;
– aangezien de stellers van dit ontwerp de uitdrukkelijke wil uitdrukken dat de gemeente de herhuisvestingskosten integraal kan terugvorderen van de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld, kan ook de machtiging aan de Vlaamse Regering om de kosten nader te omschrijven best geschrapt worden. Ook deze machtiging kaderde in de betrachting van de decreetgever om de Vlaamse Regering te laten verduidelijken over welke kosten het ging en niet om de terug te vorderen kosten te beperken. De gemeente kan immers zoals gezegd integraal de herhuisvestingskosten terugvorderen. In geval van betwisting zal de rechter beoordelen of een bepaalde kost werd veroorzaakt door de herhuisvesting.

De voorgestelde wijzigingen doen verder niets af aan de reeds genoemde rechtspraak van het Hof van Cassatie (arrest van 23 oktober 2012), waarin een ruime invulling wordt gegeven aan de mogelijkheid van de gemeente om tot terugvordering over te gaan: de mogelijkheid voor de gemeente om de kosten te verhalen, vereist niet dat daadwerkelijk tot herhuisvesting van de bewoners is overgegaan. Het is voldoende dat tot ontruiming van de woning is overgegaan en dat aan de bewoner de mogelijkheid van herhuisvesting is aangeboden. Indien de burge-

meester in het kader van de ontruiming van een woning beroep doet op de diensten van de politie, kan dit ook als een herhuisvestingskost worden beschouwd.

In zijn advies bij het voorontwerp van decreet deed de Raad van State de aanbeveling om in artikel 17bis, §2, van de Vlaamse Wooncode te verduidelijken dat de terugvordering van de herhuisvestingskosten van de verhuurder of persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld, enkel mogelijk is wanneer zij een fout hebben begaan die de herhuisvesting noodzakelijk maakte. Hoewel de zienswijze van de Raad van State dat terugvordering van herhuisvestingskosten enkel mogelijk is wanneer de herhuisvesting te wijten is aan een fout van de verhuurder of persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld, correct is en bij deze dus kan bevestigd worden, is het volgens de stellers van dit ontwerp niet nodig dit uitdrukkelijk op te nemen in de tekst van artikel 17bis, §2, van de Vlaamse Wooncode. Deze voorwaarde vloeit immers rechtstreeks voort uit de vormgeving van deze bepaling als verbijzondering van het algemene beginsel van de buitencontractuele aansprakelijkheid.

Artikel 15

Dit artikel voegt vooreerst in artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode een nieuwe paragraaf 5bis in. Deze nieuwe paragraaf bepaalt dat de hoven en rechtbanken die uitspraak doen over de herstelvorderingen een afschrift moeten overmaken aan de herstelvorderende overheid.

De herstelvorderende overheid (de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen) behartigt het algemeen belang door het herstel van verkrotte panden na te streven. Zij doet dit via het uitbrengen van herstelvorderingen. De herstelvorderende overheid heeft de hoedanigheid van eiser tot herstel en kan rechtsmiddelen aanwenden tegen een gerechtelijke beslissing waarin uitspraak wordt gedaan over de herstelvordering. Om die reden is het van belang dat de herstelvorderende overheden op de hoogte zijn van de gerechtelijke beslissingen waarin uitspraak wordt gedaan over een herstelvordering, zodat zij indien nodig tijdig rechtsmiddelen kunnen instellen.

Het voorliggend voorstel, om hoven en rechtbanken te verplichten een afschrift van de herstelvordering over te maken aan de herstelvorderende overheid, is enkel van toepassing op strafrechtbanken. Dit omdat bij de burgerlijke procedures de herstelvorderende overheid steeds optreedt als procespartij en in die hoedanigheid op de hoogte wordt gesteld van de gerechtelijke uitspraak.

Vervolgens wijzigt dit artikel paragraaf 6 van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 20bis, §6, derde lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt onder meer dat voor panden waarvoor een herstelvordering werd opgesteld geen conformiteitsattest kan worden afgeleverd zolang geen proces-verbaal van uitvoering werd opgesteld. Sinds de inwerkingtreding van het decreet van 29 maart 2013 (het zogenaamde Integratiedecreet) wordt het conformiteitsattest niet meer afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, maar door de burgemeester. De voorgestelde wijziging past de bepaling hieraan aan.

Artikel 16

Dit artikel wijzigt artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 20quater van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat bij overdracht van het zakelijk recht op een roerend of onroerend goed waarop een definitieve veroordeling tot herstel rust een afzonderlijke akte moet worden opgesteld door de instru-

menterende ambtenaar. In deze akte wordt de definitieve veroordeling tot herstel vermeld. Bijkomend gaat de koper in de akte de verbintenis aan om de herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichtingen van de veroordeelde. De notariële akte is uitvoerbaar zoals een vonnis en verschaft het algemeen belang bijgevolg een bijkomende titel. In 99% van de gevallen is de instrumenterende ambtenaar een notaris.

Het voormelde werd ingevoerd in de Vlaamse Wooncode naar analogie met het toenmalige decreet Ruimtelijke Ordening en tracht uitvoeringsgeschillen te vermijden wanneer het te renoveren krot wordt verkocht. In de eerste plaats wordt de koper voldoende geïnformeerd over de opgelegde herstelmaatregel. Daarnaast dient hij zich tot herstel te verbinden wat de verbetering van de woningkwaliteit ten goede komt. De verbintenis die de koper op zich moet nemen, kan meegenomen worden in de onderhandeling met de verkoper over de prijs (in artikel 20quinquies van de Vlaamse Wooncode is hierover een precontractuele informatieverplichting voorzien).

Artikel 22quater van de Vlaamse Wooncode voorziet dat de instrumenterende ambtenaar een afschrift van de afzonderlijke akte bezorgt aan de wooninspecteur. Dit is voor de wooninspecteurs echter niet voldoende. Om de uitvoering van de verbintenis van de nieuwe eigenaar na te streven, is het vereist dat de wooninspecteur beschikt over de grosse van de akte. Om die reden wordt artikel 20quater, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode aangevuld met de bepaling dat de notaris op verzoek van de wooninspecteur een grosse van die akte aflevert. Deze bepaling geldt dan als bijzondere wet die voorgaat op de Notariswet (Ventôsewet) op basis waarvan de notaris enkel een grosse mag afleveren aan de onmiddellijk belanghebbende personen (voor zover de wooninspecteur bovendien op basis van zijn decretale opdracht al geen onmiddellijk belanghebbende persoon zou zijn).

Artikel 17

Met de afschaffing van de subsidiëring van de sociale koopsector met ingang vanaf 1 januari 2015 was het voor de initiatiefnemers niet meer mogelijk om een infrastructuursubsidie (SSI) te verkrijgen bij de realisatie van een gemengd sociaal woonproject voor het gedeelte van de sociale koopwoningen, tenzij het project werd opgenomen op de overgangslijst sociale koop (overgangsmaatregel die werd voorzien bij de stopzetting van de subsidie). Omdat het naar de toekomst toe nog steeds de bedoeling moet zijn dat er gemengde sociale woonprojecten worden gerealiseerd, zal met de bovenstaande wijzigingen opnieuw de mogelijkheid worden voorzien om voor het gedeelte sociale koopwoningen binnen een gemengd sociaal woonproject opnieuw infrastructuursubsidies te verstrekken volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Dit zal een oplossing bieden aan het spanningsveld dat is ontstaan tussen de initiatiefnemers die het project realiseren en de gemeente waar dit project zal worden uitgevoerd. De initiatiefnemer zal immers niet snel geneigd zijn om zonder een infrastructuursubsidie sociale koopwoningen in een project te realiseren, terwijl de gemeente juist een aangename woonomgeving wil creëren waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan het verkrijgen van een goede sociale mix. De realisatie van sociale koopwoningen kan daartoe bijdragen.

In zijn advies bij het ontwerp van decreet stelde de Raad van State de vraag of het investeringsprogramma voor woonprojecten, waarvan de decretale regeling met dit artikel wordt gewijzigd, beschouwd kan worden als een steunmaatregel die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moet worden aangemeld bij de Europese Commissie. Het investeringsprogramma omvat geen steun aan ondernemingen, maar een loutere verdeling van de beschikbare middelen voor de sociale huisvestingssector. Het overgrote deel van die middelen (± 80%) wordt ingezet voor de financiering van

de sociale huur. De sociale huur kan beschouwd worden als een niet-economische dienst van algemeen belang. Hoe dan ook behelst deze bepaling de interne organisatie van de investeringsstromen binnen de overheid, en heeft zij niet tot voorwerp om daadwerkelijk een bepaalde steunmaatregel toe te kennen aan een bepaalde operator, die voor doeleinden van staatssteunrecht als een onderneming zou te beschouwen zijn – zie ook hoger, punt 4, van de algemene toelichting.

Ten slotte wordt er in een inwerkingtredingsbepaling voorzien om er voor te zorgen dat er een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen de projecten die voldoen aan de overgangsregeling sociale koop en de nieuwe regeling die zal worden voorzien voor gemengde sociale woonprojecten.

Artikel 18

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting (zie toelichting bij artikel 19).

Artikel 19

Dit artikel wijzigt artikel 22bis, §1, van de Vlaamse Wooncode, dat betrekking heeft op de gewestelijke objectieven op het vlak van sociaal en bescheiden woonaanbod.

Conform het regeerakkoord wordt de streefdatum voor de verwezenlijking van het gewestelijk objectief op het vlak van sociale huurwoningen verlengd naar 2025. Ook het zogenaamde groeipad wordt geactualiseerd, wat resulteert in een verhoging van het objectief naar 50.000 eenheden. Bij de huidige 43.440 eenheden wordt voor de periode 2023-2025 het reguliere volume bijgeteld (aantallen sinds FS3-operatie). De aantallen voor de periode 2021-2023 moeten nog gecorrigeerd worden met 18,91% als gevolg van de FS3-operatie. Verder wordt de in 2015-2019 afgesproken besparing van 15% op de FS3-machtiging terug ingehaald in de periode 2020-2025.

In uitvoering van het verslag van het Rekenhof over 'Sociale woningen: beleid en financiering' (*Parl.St*. Vl.Parl. 2014-15, nr. 37-E/1) wordt de exacte begin- en einddatum van het gewestelijke objectief voor sociale huurwoningen ondubbelzinnig in het decreet opgenomen. Begindatum is 1 september 2009, einddatum is 31 december 2025.

De beperking van de bijdrage van de sociale verhuurkantoren tot 6000 bijkomende eenheden in de periode 2009-2020 wordt geschrapt. Een en ander kadert in de in de beleidsnota Wonen vooropgestelde verdere ondersteuning van de werking van de sociale verhuurkantoren met het oog op de realisatie van een verruimd aanbod, en in het wegvallen van de verplichte bijdrage van de private actoren aan het bereiken van het gewestelijk objectief op het vlak van sociale huurwoningen. Als de SVK's hun huidige ritme (4000 nieuwe inhuurnames sinds 2008) aanhouden, zullen er in de periode 2009-2025 in totaal 10.600 bijkomende eenheden gerealiseerd worden.

De Vlaamse Woonraad geeft aan dat met de aanpassing van de gewestelijke objectieven op het vlak van het sociaal woonaanbod slechts ten dele tegemoetgekomen wordt aan de bemerkingen van het Rekenhof (ontworpen artikel 19 (huidig artikel 20)). Dat had in zijn verslag 'Sociale woningen: beleid en financiering' (*Parl.St.* Vl.Parl. 2014-15, nr. 37-E/1) immers aangegeven dat er rekening gehouden wordt met het sociaal woonaanbod dat is gerealiseerd sinds 1 januari 2008, hoewel de begindatum van het bindend sociaal objectief 1 september 2009 is.

De stellers van het ontwerp verwijzen dienaangaande naar het antwoord van de Vlaamse minister van Wonen, dat als bijlage bij het verslag van het Rekenhof

is gevoegd: "Alle reguliere doelstellingen hebben als begindatum de datum van inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zijnde 1 september 2009. Men heeft er weliswaar voor geopteerd om de realisaties sinds de datum van de nulmeting (31 december 2007) te laten meetellen voor de realisatie van de doelstellingen. Dat is een legitieme beleidskeuze.".

Vervolgens stelt de Vlaamse Woonraad vast dat de bijkomende sociale huurwoningen als gevolg van de verhoging van het gewestelijk objectief, voorzien in artikel 22bis van de Vlaamse Wooncode, voornamelijk gerealiseerd zullen worden via de reguliere aangroei van SVK-woningen, waardoor het aandeel woningen met minder zekerheid naar behoud toeneemt in het objectief.

Het was de uitdrukkelijke keuze van de stellers van het ontwerp van decreet om de verhoging van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen (van 43.440 naar 50.000) niet door te vertalen naar het bindend sociaal objectief van de gemeenten, zodat de verplichte inspanningen van de gemeenten niet zouden vergroten. Het surplus komt op het conto van de bijkomende inspanningen die gemeenten op vrijwillige basis willen doen nadat hun bindend sociaal objectief is bereikt. Zij kunnen daar onder andere een sociaal woonbeleidsconvenant voor sluiten. In dat opzicht klopt het niet helemaal dat de bijkomende sociale huurwoningen voornamelijk gerealiseerd zullen worden via de reguliere aangroei van SVK-woningen.

Tot slot vraagt de Vlaamse Woonraad om in het Woonbeleidsplan Vlaanderen een op de noden afgestemd groei- en tijdspad voor bijkomende sociale huurwoningen op te nemen, met aandacht voor de verwachte groei inzake aantal huishoudens, en dit periodiek te willen actualiseren naargelang de wijzigende noden.

Deze vraag zal ongetwijfeld aan bod komen bij de besprekingen over de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen. Over de intenties ter zake kan geen twijfel bestaan. Het ontwerp van decreet bepaalt immers voor de periode na 2025 dat, eens om de tien jaar, naar aanleiding van elke organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek een nulmeting van het bestaande sociaal woonaanbod wordt georganiseerd, met daaraan gekoppeld een nieuw bindend sociaal objectief per gemeente.

Artikel 20

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting (zie toelichting bij artikel 21).

Artikel 21

Dit artikel voegt een nieuw artikel 22ter in in de Vlaamse Wooncode.

In de periode 2015-2020 zal de Vlaamse overheid ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning toestaan aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. De leningen worden zowel door de VMSW als door het Vlaams Woningfonds verstrekt.

Deze gewestelijke doelstelling op het vlak van sociale eigendomsverwerving wordt verdeeld tot op het niveau van de Vlaamse provincies, volgens dezelfde verhouding als de provinciale verdeling van het vroegere gewestelijk objectief voor sociale koopwoningen. Zie daarvoor de toelichting bij artikel 57 (opheffing artikel 4.1.5 DGPB). De financiering gebeurt enerzijds via de reguliere investeringen voor bijzondere sociale leningen, opgenomen in artikel 22, §2, van de Vlaamse Wooncode, en anderzijds via de specifieke begrotingskredieten voorzien in de 'bijzondere inhaalbeweging 2009-2020'.

In zijn advies bij het ontwerpdossier merkte de Raad van State op dat de provinciale verdeling een verschil in behandeling doet ontstaan dat een redelijke verantwoording vereist in het licht van het gelijkheids- en niet-discriminatiebeginsel. Na een onderzoek komt de Raad van State tot de conclusie dat de provinciale verdeling berust op een objectief criterium dat een wettig doel nastreeft en dat het verschil in behandeling dus redelijk is verantwoord. De Raad van State vraagt om die redelijke verantwoording verder te expliciteren. De verdeling van het aantal bijzondere sociale leningen berust in principe op de verhouding tussen het aantal huishoudens op het niveau van de provincie en het aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest. Ten opzichte van die verhouding werd een correctie uitgevoerd ten voordele van één provincie, met name Limburg; daarmee werd beoogd – zoals de Raad van State aangeeft – een nieuwe socio-economische dynamiek in die provincie mee te ondersteunen. In het Limburgplan is destijds afgesproken dat Limburg recht heeft op 13% van de middelen voor sociale huurwoningen en 15% van de middelen voor sociale koopwoningen. Die redenering is doorgetrokken in de verdeling van de gewestelijke objectieven over de provincies.

Er wordt benadrukt dat enkel het objectief (het aantal te verstrekken bijzondere sociale leningen) wordt verdeeld tot op het niveau van de provincies. Het budget voor bijzondere sociale leningen wordt niet provinciaal verdeeld.

Artikel 22

Dit artikel voegt een nieuwe paragraaf toe aan artikel 24 van de Vlaamse Wooncode waarin wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de organisatie van structurele, wetenschappelijke dataverzameling over de woningen en hun bewoners regelt.

Een goed woonbeleid begint met goede gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt. In het verleden bevatten de klassieke 'volks- en woningtellingen' een schat aan informatie over de woonsituatie van de volledige bevolking. Steekproefonderzoek en administratieve data leverden aanvullende informatie. Na afschaffing van de volks- en woningtelling (de laatste werd gehouden in 2001) ontstond echter een grote leemte in de noodzakelijke basisinformatie over wonen.

Daarom nam de Vlaamse overheid in 2005 het initiatief om voor de eerste keer een grootschalige bevraging te houden over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. Technische controleurs van de Vlaamse Gemeenschap onderwierpen toen 8249 woningen aan een uitwendige technische schouwing. Voor 5216 van deze woningen werden de bewoners bevraagd over hun woonsituatie en -behoeften. De informatie uit deze 'Woonsurvey 2005' vormde de basis voor een uitgebreide reeks van analyses over onder meer betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid van de Vlaamse huishoudens.

In 2012-2013 werd voor een tweede maal dergelijke bevraging gehouden, nu bij ongeveer 10.000 huishoudens. De grotere steekproefomvang laat toe een nog meer verfijnd beeld van de woonsituatie te tekenen. Een ander belangrijk verschil met 2005 is dat nu ook de binnenkant van een groot aantal woningen (5000) op een objectieve manier in beeld werd gebracht. Dit grootschalig onderzoek naar de woonsituatie en woningkwaliteit kreeg de naam 'Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013).

Deze uitgebreide verzamelingen van data over wonen hadden een hoge kostprijs, maar hebben ook een schat aan informatie opgeleverd voor de voorbereiding en evaluatie van het woonbeleid. Ook voor de ontwikkeling van de langetermijnvisie en -doelstellingen is deze informatie onontbeerlijk.

De voorgaande initiatieven waren niet structureel en gebeurden op initiatief van de respectieve ministers van Wonen. Daarom wordt in dit artikel voorgesteld dat de Vlaamse Regering structureel en periodiek data verzamelt. Op basis van een haalbaarheidsstudie zal een methodiek worden ontwikkeld om dergelijke dataverzameling zo efficiënt mogelijk te organiseren

Artikel 23

Met dit artikel wordt het artikel 27bis van de Vlaamse Wooncode aangepast aan de nieuwe bevoegdheidsverdeling.

Naar aanleiding van de zesde staatshervorming besliste de Vlaamse Regering op 20 juni 2014 over de verdeling van de nieuwe bevoegdheden over de verschillende beleidsdomeinen van de Vlaamse overheid. Zo werden de federale aankoopcomités toegewezen aan het beleidsdomein Financiën en Begroting.

Om functionele en logistieke redenen zijn de aankoopcomités ondergebracht bij de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). De Vlaamse dienst Vastgoedakten, die was ondergebracht bij het Departement Financiën en Begroting, werd eveneens, samen met de originele federale aankoopcomités, ondergebracht bij de Vlaamse Belastingdienst. Tevens nam de Vlaamse Belastingdienst de dienst van de geregionaliseerde registratie- en successierechten over van de federale administratie Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD).

De Vlaamse Woonraad poneert dat voor de opmaak van schattingsverslagen, in het kader van onroerende transacties, eveneens andere mogelijkheden en werkwijzen in het ontworpen artikel 23 (huidig artikel 24) kunnen worden voorzien. Ter inspiratie verwijst de Vlaamse Woonraad naar artikel 577-4, §1, van het Burgerlijk Wetboek. Echter bestaat er een fundamenteel verschil tussen het ontworpen artikel 23 en het artikel 577-4, §1, van het Burgerlijk Wetboek. Waar het ontworpen artikel 23 slaat op de raming van de waarde van een onroerend goed, slaat artikel 577-4, §1, van het Burgerlijk Wetboek op de opmaak van een basisakte. Aangezien de prijszetting van een onroerend goed een dergelijke belangrijke en gespecialiseerde materie is, achten de stellers van het ontwerp het niet aangewezen om architecten en vastgoedmakelaars op te nemen in de lijst van gemachtigde schatters.

Artikel 24

Dit artikel wijzigt artikel 29bis, §1, van de Vlaamse Wooncode.

Vooreerst wordt de bevoegdheid van de toezichthouder ten aanzien van verrichtingen van de VMSW op grond van artikel 34, §1, van de Vlaamse Wooncode verduidelijkt. Vervolgens wordt een nieuw punt 6° toegevoegd waardoor de bevoegdheid van de toezichthouder ten aanzien van verrichtingen van Vlabinvest apb wordt uitgebreid.

Artikel 29bis, §1, 2°, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de toezichthouder voor de sociale huisvesting toezicht uitoefent op de verrichtingen van de VMSW op grond van artikel 34, §1, van de Vlaamse Wooncode. Op dit algemeen principe worden, eveneens in punt 2°, uitzonderingen voorzien. Een dergelijke uitzondering is artikel 79, §2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Huidig artikel 79, §2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode betreft een essentieel element van de bijzondere sociale lening. Dit lid bepaalt namelijk dat de VMSW en het VWF in verhouding tot de gezinsgrootte een extra interestvermindering kunnen toekennen. Door de verwijzing naar dit lid wordt de volheid van bevoegdheid van de toezichthouder beperkt. Dit was nooit de bedoeling van de decreetgever.

In de oorspronkelijke versie van de Vlaamse Wooncode was er immers een ander tweede lid. Doordat het toenmalige tweede lid in onbruik geraakte, werd het opgeheven en werd het toenmalige derde lid het huidige tweede lid. De verwijzing naar artikel 79, §2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode werd echter nooit opgeheven en beperkt daardoor ongewild de bevoegdheid van de toezichthouder. Dit wordt in voorliggend ontwerp van decreet opgelost.

Met de toevoeging van een punt 6° aan artikel 29bis, §1, van de Vlaamse Wooncode worden de bevoegdheden van de toezichthouder uitgebreid tot de verrichtingen van Vlabinvest apb die slaan op de beschikbaarstelling voor verhuring, erfpacht of verkoop van woningen of kavels. Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO beschikte het voormelde agentschap reeds over de bevoegdheid om controle uit te oefenen op de toewijzing van woningen die geheel of gedeeltelijk gefinancierd werden via Vlabinvest apb. Gelet op de nakende transitie binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) is het aangewezen om deze bevoegdheid rechtstreeks toe te kennen aan de toezichthouder zoals vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast is een decretale verankering van deze toezichtsbevoegdheid noodzakelijk om het toezicht op de vermelde verrichtingen van Vlabinvest apb ten volle te kunnen uitoefenen.

Artikel 25

Dit artikel wijzigt artikel 33 van de Vlaamse Wooncode op verschillende punten.

Vooreerst wordt bij het takenpakket van de VMSW verduidelijkt dat zij periodiek oproepen lanceert tot private actoren om projectvoorstellen in te dienen voor de verwezenlijking van sociale huur- of koopwoningen volgens de voor de SHM's geldende prijs- en kwaliteitsnormen. Op die manier valt zowel de CBO-oproep (huur + koop) als de Design & Build-oproep (huur + koop) onder de decretale opdracht van de VMSW. Tot nog toe was die opdracht beperkt tot CBO Huur.

Vervolgens wordt toegevoegd dat de VMSW de conformiteit zal beoordelen van woningen die door private actoren worden opgericht in het kader van een voorafgaande koop-verkoopovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappij zal de woningen in kwestie verhuren als sociale huurwoningen of verkopen als sociale koopwoningen. De VMSW werkt een kader uit voor deze zogenaamde vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren.

Tot slot wordt de derde paragraaf van artikel 33 van de Vlaamse Wooncode afgestemd op de terminologie van het procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013. Zo wordt het begrip 'uitvoeringsprogramma' vervangen door de begrippen 'meerjarenplanning' en 'kortetermijnplanning'. Tevens wordt verduidelijkt dat vervangingsbouwprojecten samen met de renovatieprojecten meetellen voor het minimale aandeel van 30% van het deelprogramma sociale huur op de kortetermijnplanning. Op die manier wordt gegarandeerd dat er op jaarbasis zowel middelen beschikbaar zijn voor zuivere nieuwbouwprojecten (in functie van het behalen van het bindend sociaal objectief) als voor de verbetering van de kwaliteit van het huurpatrimonium (renovatie of vervangingsbouw).

In zijn advies bij het ontwerp van decreet stelde de Raad van State de vraag of het jaarlijks uitvoeringsprogramma en haar opvolgers – de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning, waarvan de decretale regeling met dit artikel wordt gewijzigd, beschouwd kunnen worden als een steunmaatregel die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moet worden aangemeld bij de Europese Commissie. De meerjarenplanning

en de kortetermijnplanning omvatten geen steun aan ondernemingen, maar een loutere verdeling van de beschikbare middelen voor de sociale huisvestingssector. Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 17 (wijziging artikel 22 van de Vlaamse Wooncode).

Artikel 26

Dit artikel wijzigt artikel 34 van de Vlaamse Wooncode op verschillende punten.

Ten eerste wordt de verwijzing naar het uitvoeringsprogramma vervangen door een verwijzing naar de doeleinden die te maken hebben met het sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod, of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen.

Vervolgens worden de bepalingen met betrekking tot de zakelijke rechten erfpacht en opstal gebundeld. In artikel 34, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, samen te lezen met artikel 42, eerste lid, zijn immers diverse bepalingen terug te vinden die handelen over de mogelijkheid tot het afstaan van zakelijke rechten (zoals een recht van erfpacht of opstal) door sociale huisvestingsmaatschappijen en/of de VMSW.

De samenlezing van deze artikelen maakt duidelijk dat de regelgever de mogelijkheid heeft willen voorzien voor de VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen, om niet alleen eigendomsrechten, maar ook andere zakelijke rechten af te staan, en dit zowel aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden als aan andere personen en instanties. Evenwel zijn er, vermoedelijk onbewust, enkele gevallen uitgesloten die de afstand van een tijdelijk zakelijk recht (zoals erfpacht of opstal) op een onroerend goed zouden moeten toelaten, daar waar een definitieve afstand van het zakelijk recht (eigendomsoverdracht door verkoop) in dezelfde gevallen wel kan.

In het voorliggende voorstel wordt de visie van de decreetgever verduidelijkt en gebundeld in een nieuw punt 8°. Uitgangspunt hierbij is het toepassingsgebied van de afstand van zakelijke rechten zo ruim mogelijk te maken. Er wordt bepaald dat de VMSW en de SHM's zakelijke rechten, op zowel gebouwen als gronden, kunnen afstaan aan de entiteiten, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en de sociale verhuurkantoren. De afstand van het zakelijke recht kan enkel plaatsvinden met het oog op de realisatie van een sociaal woonaanbod, een bescheiden woonaanbod en/of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen. Deze gemeenschapsvoorzieningen moeten steeds een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande sociale woningen of nabijgelegen nog te realiseren sociale woningen.

Hierna wordt een foutieve verwijzing naar een opgeheven decreet rechtgezet. Het woord 'studentenkamers' wordt in deze bepaling gebruikt in zijn spraakgebruikelijke betekenis.

Ook wordt in het kader van het uitvoeren van grondbeleidsmaatregelen, vermeld in artikel 33, §1, vierde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode, in artikel 34, §1, tweede lid, VWC een punt 4° ingevoegd waarbij voor de VMSW de mogelijkheid wordt voorzien om leningen te verstrekken aan initiatiefnemers (SHM's en gemeenten) en Vlabinvest apb. De voorwaarden van deze leningen kunnen door de Vlaamse Regering worden bepaald.

Deze mogelijkheid om leningen te verstrekken aan initiatiefnemers en Vlabinvest apb wordt voorzien in het kader van het Rollend Grondfonds dat werd opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012. Hiermee werd binnen de VMSW een fonds opgericht waarmee de VMSW onroerende goederen kan

verwerven die gelegen zijn in het werkgebied van Vlabinvest apb of in één van de gemeenten behorende tot een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst met gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is.

Naar aanleiding van de begrotingscontrole 2015 werd beslist om de aankoopmogelijkheden van de VMSW met 10 miljoen euro in 2015 en 2016 te verminderen, maar de VMSW in staat te stellen om leningen te verstrekken voor de verwerving van de gronden met toepassing van het besluit met betrekking tot het Rollend Grondfonds. Met de voorliggende bepaling wordt de decretale basis gelegd voor het verstrekken van leningen aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1 (gemeenten, OCMW's en SHM's) en Vlabinvest apb voor de verwerving van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen (inclusief Vlabinvest-huurwoningen). De Vlaamse Regering zal de nadere modaliteiten van deze leningen vaststellen.

In zijn advies bij het ontwerp van decreet stelde de Raad van State de vraag of het toestaan – door de VMSW – van leningen met renteverminderingen beschouwd kan worden als een steunmaatregel die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moet worden aangemeld bij de Europese Commissie. De leningen worden verstrekt om onroerende goederen te verwerven voor de realisatie van sociale huurwoningen. De sociale huur kan beschouwd worden als een niet-economische dienst van algemeen belang (NEDAB), zodat de leningen met rentevermindering niet kunnen worden beschouwd als een steunmaatregel. Zie ook hoger, punt 4 van de algemene toelichting.

Daarna wordt §2, derde lid, aangepast aan de nieuwe bevoegdheidsverdeling. Zie daarvoor de toelichting bij ontworpen artikel 24.

Verder wordt verduidelijkt dat bescheiden koopwoningen onderhands worden verkocht. Hier blijkt verwarring over te bestaan doordat artikel 34 van de Vlaamse Wooncode uitgaat van het algemeen principe dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun onroerende goederen openbaar moeten verkopen, behoudens een aantal uitzonderingen die limitatief zijn opgesomd en waarin onderhands kan worden verkocht. Echter was het nooit de bedoeling van de decreetgever om bescheiden koopwoningen openbaar te verkopen. Dit blijkt uit het recentere artikel 4.2.10 van het decreet Grond- en Pandenbeleid dat bepaalt dat bij ontstentenis van een gemeentelijk reglement met lokale toewijzingsregels voor de verhuring of de vervreemding van een bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen, de door de Vlaamse Regering vastgestelde toewijzingsregels gelden. Door het gebruik van de term 'toewijzingsregels' geeft de decreetgever aan dat bescheiden koopwoningen onderhands worden verkocht. Immers hebben toewijzingsregels geen betekenis bij een openbare verkoop.

Vervolgens worden de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, toegevoegd aan de lijst met lokale besturen waaraan de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij onderhands kan verkopen en wordt nader gepreciseerd in welke gevallen onderhands kan verkocht worden aan lokale besturen. Dit kan enkel indien die verkoop gebeurt met het oog op de realisatie van een sociaal woonaanbod, een bescheiden woonaanbod en/of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen. Deze gemeenschapsvoorzieningen moeten steeds een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande sociale woningen of nabijgelegen nog te realiseren sociale woningen.

Ook wordt, voor de gemengde projecten waarvoor de VMSW in het kader van haar opdracht met betrekking tot het Rollend Grondfonds onroerende goederen verwerft, verduidelijkt dat VMSW niet enkel onderhands kan (door)verkopen aan

de initiatiefnemers van zo'n projecten (SHM, gemeente), maar ook aan de andere, private partners in die projecten (met name het niet-sociale gedeelte van het project). Een openbare verkoop zou in strijd zijn met de doelstelling van het Rollend Grondfonds.

Tot slot wordt de rechtsgrond voor de verkoop van middelgrote kavels en middelgrote koopwoningen en de modaliteiten waaraan deze woningen moeten voldoen, opgeheven. Dit kadert in de stopzetting van projectsubsidies (SV, SBE en SSI-koop) voor sociale koopwoningen. Door de stopzetting van deze subsidies verdwijnt op budgettair vlak het onderscheid tussen sociale kavels/sociale koopwoningen en middelgrote (of bescheiden) kavels/middelgrote (of bescheiden) koopwoningen. Tevens is het belang en de interesse in dit instrument gestaag aan het dalen. In 2014 werd slechts één middelgrote kavel verkocht en geen enkele middelgrote koopwoning. Er is dan ook geen reden om de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen middelgrote kavels en middelgrote koopwoningen te laten verkopen.

Artikel 27

Dit artikel wijzigt artikel 40, §1, van de Vlaamse Wooncode, dat betrekking heeft op de voorwaarden om als sociale huisvestingsmaatschappij erkend te worden en te blijven. De sociale huisvestingsmaatschappijen worden medeverantwoordelijk voor het gemeentelijk bindend sociaal objectief (BSO): als een sociale huisvestingsmaatschappij volgens een voortgangsrapportage niet op schema zit om over het werkgebied het bindend sociaal objectief te behalen, wordt haar erkenning ingetrokken, tenzij kan worden aangetoond dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet is behaald.

Gelet op het voorgaande wordt bepaald dat sociale huisvestingsmaatschappijen in voldoende mate moeten bijdragen aan het bindend sociaal objectief van de gemeenten in hun werkgebied. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om nader te omschrijven wat het 'in voldoende mate bijdragen' betekent. Er dient dus een uitvoeringsbesluit opgemaakt te worden om te kunnen beoordelen of sociale huisvestingsmaatschappijen aan deze erkenningsvoorwaarde voldoen. Ten minste dient rekening gehouden met de andere sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die in hetzelfde werkgebied actief zijn. Een SHM die actief is in een gemeente waar geen andere SHM en zelfs geen SVK actief is, moet immers in verhouding een grotere inspanning doen om het BSO van die gemeente te bereiken dan een SHM die actief is in een gemeente waar daarnaast nog twee andere SHM's en/of een SVK werkzaam zijn.

Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet ook na het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof van 2013 nog altijd in de gemeentelijke rechtsplicht tot het behalen van het BSO. Artikel 4.1.2, §2, 1°, van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorziet daarbij in de verplichting om bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage. Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die zich niet verdragen met het BSO, kunnen daarbij niet worden ingeroepen om de maatregelen af te wijzen die voor de verwezenlijking van het BSO zijn vereist. Bij artikel 59 van huidig ontwerp van decreet dat artikel 4.1.7 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid wijzigt, wordt de gemeentelijke taak tot opmaak en uitvoering van een gemeentelijk actieprogramma herbevestigd. De gemeenten blijven ertoe gehouden de gronden, eigendom van de (semi)publieke rechtspersonen, aan te wenden voor de realisatie van hun BSO. De verplichting om ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor een sociaal woonaanbod (25%-norm), wordt geschrapt. Enkel die gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren, worden nog verplicht tot de 25%-norm.

Daartegenover staat dat hoewel de betrokkenheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen bij de realisatie van het bindend sociaal objectief als vanzelfsprekend wordt beschouwd, een gebrek aan betrokkenheid tot vandaag niet wordt gesanctioneerd. Dit artikel beoogt hiervoor de noodzakelijke decretale basis te voorzien. Het concrete opvolgings- en beoordelingsinstrument zal bij besluit van de Vlaamse Regering worden uitgewerkt. Die behandeling is niet onevenredig met deze van de gemeenten. Anders dan de gemeenten zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen geen territoriaal gedecentraliseerde overheden, maar worden zij door het Grondwettelijk Hof als 'bevoorrechte uitvoerders' van het gewestelijk huisvestingsbeleid beschouwd, ondanks hun privaatrechtelijke vennootschapsstructuur. De vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof laat toe dat de Vlaamse decreetgever sturend optreedt, in afwijking van de federale (vennootschaps)wetgeving, voor zover dit noodzakelijk is voor de realisatie van de Vlaamse beleidsdoelstellingen. Dit is des te meer verantwoord omwille van de aanzienlijke financiële middelen die het Vlaamse Gewest jaarlijks in het sociale huisvestingsbeleid investeert. Het Vlaamse Gewest beschikt niet over eigen organen om deze publiekrechtelijke taakstelling te realiseren.

Verder worden ook de erkenningsvoorwaarde met betrekking tot de voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep en de erkenningsvoorwaarde met betrekking tot de samenstelling van de raad van bestuur decretaal verankerd. De beide voorwaarden zijn momenteel als aanvullende voorwaarden opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen. Om de discussie te beslechten over de vraag of het effectief gaat om aanvullende voorwaarden, dan wel essentiele voorwaarden die decretaal verankerd moeten worden, wordt ervoor geopteerd de bepalingen in de Vlaamse Wooncode op te nemen.

Aangaande de verplichte schaalgrootte van sociale huisvestingsmaatschappijen is de Vlaamse Woonraad de mening toegedaan dat in de beoordeling evenzeer de werking van de maatschappij in rekening moet worden gebracht. De stellers van het ontwerp merken hierbij op dat deze bijkomende erkenningsvoorwaarde niet behouden blijft in voorliggend ontwerp, maar in een later regelgevend initiatief zal worden opgenomen. Immers is het opleggen van een minimumschaalgrootte voorzien in het regeerakkoord.

Verder bestempelt de Vlaamse Woonraad het principe, dat de sociale huisvestingsmaatschappij betrokken moet zijn op het behalen van het bindend sociaal objectief, als vanzelfsprekend. De Vlaamse Woonraad vraagt om voldoende duidelijkheid te scheppen en de verhoudingen met de verantwoordelijkheden van de gemeenten te duiden.

De stellers van het ontwerp zijn van oordeel dat het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid ook na het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof van 17 november 2013 nog altijd voorziet in de gemeentelijke rechtsplicht tot het behalen van het BSO. Artikel 4.1.2, §2, 1°, van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorziet daarbij in de verplichting om bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage. Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen die zich niet verdragen met het BSO, kunnen daarbij niet worden ingeroepen om de maatregelen af te wijzen die voor de verwezenlijking van het BSO zijn vereist. Bij artikel 59 van huidig ontwerp van decreet, dat artikel 4.1.7 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid wijzigt, wordt de gemeentelijke taak tot opmaak en uitvoering van een gemeentelijk actieprogramma herbevestigd. De gemeenten blijven ertoe gehouden de

gronden, eigendom van de (semi)publieke rechtspersonen, aan te wenden voor de realisatie van hun BSO. De verplichting om ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor een sociaal woonaanbod (25%-norm), wordt geschrapt. Enkel die gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren, worden nog verplicht tot de 25%-norm.

Daartegenover staat dat hoewel de betrokkenheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen bij de realisatie van het bindend sociaal objectief als vanzelfsprekend wordt beschouwd, een gebrek aan betrokkenheid tot vandaag niet wordt gesanctioneerd. Dit artikel beoogt hiervoor de noodzakelijke decretale basis te voorzien. Het concrete opvolgings- en beoordelingsinstrument zal bij besluit van de Vlaamse Regering worden uitgewerkt. Die behandeling is niet onevenredig met deze van de gemeenten. Anders dan de gemeenten zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen geen territoriaal gedecentraliseerde overheden, maar worden zij door het Grondwettelijk Hof als 'bevoorrechte uitvoerders' van het gewestelijk huisvestingsbeleid beschouwd, ondanks hun privaatrechtelijke vennootschapsstructuur. De vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof laat toe dat de Vlaamse decreetgever sturend optreedt, in afwijking van de federale (vennootschaps)wetgeving, voor zover dit noodzakelijk is voor de realisatie van de Vlaamse beleidsdoelstellingen. Dit is des te meer verantwoord omwille van de aanzienlijke financiële middelen die het Vlaamse Gewest jaarlijks in het sociale huisvestingsbeleid investeert. Het Vlaamse Gewest beschikt niet over eigen organen om deze publiekrechtelijke taakstelling te realiseren.

Artikel 28

Dit artikel betreft de rechtzetting van een foutieve verwijzing in artikel 42 van de Vlaamse Wooncode.

Het decreet van 11 december 2015 voerde een nieuw tweede en derde lid in in artikel 37 van de Vlaamse Wooncode waardoor het tweede lid nu het vierde lid is geworden. De verwijzing naar artikel 37 in artikel 42 werd bij vergetelheid niet aangepast. Dit wordt nu rechtgezet.

Artikel 29

Dit artikel schaft het kooprecht van de zittende huurder in artikel 43 van de Vlaamse Wooncode af.

In overeenstemming met huidig artikel 43 van de Vlaamse Wooncode heeft de zittende huurder van een sociale woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, onder bepaalde voorwaarden, het recht om de woning die hij huurt, te kopen. Zo moet onder andere de woning minstens vijftien jaar ter beschikking gesteld zijn als sociale huurwoning en moet de zittende huurder minstens vijf jaar ononderbroken in de huurwoning gewoond hebben.

Na de eigendomsoverdracht is de koper 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 de woning terug te nemen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte aankoopkosten en van de kosten van de verbetering- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en stedenbouw.

De afschaffing van het kooprecht zittende huurder is door onderstaande vaststelling te verantwoorden.

Vooreerst verdwijnt de sociale huurwoning uit het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij. Dit heeft als gevolg dat er, ook al moet de opbrengst van de verkoop opnieuw worden geïnvesteerd in sociale woningbouw, een sociale woning minder op de markt is. Immers zal het telkens een aantal jaren duren vooraleer er een nieuwe sociale woning wordt gerealiseerd. Verder blijkt uit cijfergegevens van de VMSW dat de zittende huurder slechts sporadisch gebruikmaakt van zijn recht om de huurwoning aan te kopen. Zo werden in 2014 slechts 106 woningen verkocht in het kader van kooprecht van de zittende huurder. Ook kan het kooprecht van de zittende huurder een nadelige werking hebben op de dagelijkse werking van sociale huisvestingsmaatschappijen. Denk hierbij aan een renovatieproject waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij een straat van huurwoningen wil renoveren. Als hierbij een enkele woning is verkocht, kan dit de renovatie bemoeilijken. Tevens wordt de sociale huurwoning verkocht aan de venale waarde (de normale verkoopwaarde) en dus niet aan een sociale prijs. De kandidaatkoper van een dergelijke woning kan dus eveneens een gelijkwaardige woning op de private markt kopen.

De afschaffing van het decretaal kooprecht van de zittende huurder heeft geen gevolgen op de bepalingen in artikel 11 tot en met 14 van bijlage 3 bij het Overdrachtenbesluit. In overeenstemming met deze artikelen kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW hun sociale huurwoningen vrijwillig verkopen als ze ten minste vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld werden of als de woning niet meer verhuurbaar is wegens te slechte staat. In het geval het gaat om een verhuurbare woning wordt de woning eerst aangeboden aan de zittende huurder. In de nota aan de Vlaamse Regering bij het ontwerp van het overdrachtenbesluit (VR/2006/2007/DOC.0895) werd de vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen als volgt gemotiveerd: "Dergelijke regelgeving moet het mogelijk maken voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om een dynamisch patrimoniumbeheer te kunnen voeren en zo mee te profiteren van mogelijke opportuniteiten in de vastgoedsector wanneer een sociale huurwoning goed blijkt gelegen te zijn en de vraagprijs in de buurt een aanzienlijke meerwaarde kan opbrengen voor de sociale huisvestingsmaatschappij. (…) De vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen gebeurt op basis van een verkoopbeleid dat zich op korte of lange termijn afstemt op maatschappelijke factoren van sociaaleconomische, financiële of andere aard. Men kan hier bijvoorbeeld denken aan een maatschappij die via dergelijke verkopen haar financiële toestand wil saneren of op lucratieve wijze verkiest hoogstaand kwalitatief patrimonium op beperkte wijze af te stoten om met de opbrengst ervan een ruimer sociaal woonproject te kunnen uitvoeren voor een groot aantal woonbehoeftigen.". De netto-opbrengst uit de verkoop van een woning dient aangewend te worden om het numerieke behoud van het patrimonium te verzekeren.

De Vlaamse Woonraad ondersteunt de afschaffing van het (afdwingbaar) kooprecht voor de zittende huurders. Immers meent de Vlaamse Woonraad dat bij een beperkt globaal aanbod aan sociale huurwoningen geen plaats is voor een afdwingbaar kooprecht voor de zittende huurders. De Vlaamse Woonraad suggereert om af te stappen van het uitgangspunt, opgenomen in artikel 34, §3, van de Vlaamse Wooncode, dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun onroerende goederen in principe openbaar moeten verkopen, en dit 'in het belang van koper en verkoper'. De Vlaamse Wooncode gaat uit van het principe dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun onroerende goederen openbaar moeten verkopen, behoudens een aantal uitzonderingen die limitatief zijn opgesomd en waarin er onderhands kan worden verkocht. De opgesomde uitzonderingen zijn allemaal ingegeven door de sociale opdracht en het maatschappelijk doel van de sociale huisvestingsmaatschappijen, namelijk de terbeschikkingstelling tegen sociale voorwaarden van sociale woningen en de bevordering van het sociale woonbeleid. In de twintig jaar die is verstreken sinds de invoering in 1997, is het aantal uitzonderingen relatief beperkt gebleven. Onderhandse verkoop blijft hoe dan ook

de exceptie. De stellers van het ontwerp van decreet zien geen reden om af te stappen van dat uitgangspunt.

Artikel 30

Met dit artikel wordt het toezicht op het Vlaams Woningfonds in artikel 55 van de Vlaamse Wooncode geregeld.

Oorspronkelijk werd in de Vlaamse Wooncode (versie van toepassing tot 3 april 2010) voorzien dat het Vlaams Woningfonds (VWF) onder het toezicht stond van twee commissarissen die door de Vlaamse Regering werden benoemd en die hun bevoegdheid uitoefenden overeenkomstig artikel 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut. Deze commissarissen toetsten tevens de activiteiten van het VWF aan de regelgeving dienaangaande. In het bijzonder zagen zij erop toe dat het beleid van het VWF werd gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse woonbeleid. Zij waakten er eveneens over dat het VWF deelnam aan het lokaal woonoverleg, telkens het daartoe werd uitgenodigd.

Het decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, voorzag in de installatie van één uniform toezicht voor alle sociale woonactoren, zijnde de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de sociale verhuurkantoren, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) en gemeenten en OCMW's voor zover ze activiteiten verrichten die vallen binnen het toepassingskader van de Vlaamse Wooncode. Overal werden de diverse soorten commissarissen (VHM-commissarissen bij de SHM's, regeringscommissarissen bij het VWF en VOB) vervangen door een toezicht door de toezichthouder (zie artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode).

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 maart 2010 tot activering van het toezicht op het Vlaams Woningfonds, werd op 25 maart 2010 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en trad in werking tien dagen later, op 5 april 2010. Op dat ogenblik werd de toezichthouder bevoegd en kwam tegelijkertijd het mandaat van beide regeringscommissarissen bij het VWF te vervallen.

Naar aanleiding van de EDP-notificatie van september 2014 werd het VWF net zoals de VMSW eveneens geconsolideerd. Sedert september 2014 is het VWF opgenomen in de lijst der handelsvennootschappen die, in overeenstemming met het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen, vermeld in verordening (EG) nr. 2223/96 van de Raad van 25 juni 1996 betreffende het Europees systeem van de nationale en regionale rekeningen in de gemeenschap, deel uitmaken van de Vlaamse deelstaatoverheid door onder sectorale code 13.12 te ressorteren.

Aangezien deze consolidatie van het VWF inhoudt dat de ESR-impact van hun activiteiten mee geïntegreerd moet worden in het vorderingensaldo van de Vlaamse Gemeenschap, is het ook aangewezen dat er rechtstreeks toezicht wordt uitgeoefend door een regeringsafgevaardigde, aangesteld door de Vlaamse Regering teneinde minstens toezicht te houden op alle beslissingen met een budgettaire of financiële weerslag. Bijkomend is het aangewezen dat er toezicht wordt gehouden op de overeenstemming van de verrichtingen en de werking van het VWF met het algemeen belang en het Vlaamse woonbeleid in het bijzonder en dat er gewaakt wordt over de naleving van de wetten, decreten, ordonnanties en reglementaire besluiten, het organiek statuut van het VWF en het ondernemingsplan.

Met onderhavige decretale bepaling wordt voorzien in een dubbel toezicht op het VWF:

– door een regeringsafgevaardigde aangeduid door de Vlaamse Regering op voorstel van de minister bevoegd voor de huisvesting, om specifiek erop toe te zien dat het beleid van het VWF wordt gecoördineerd met en geïntegreerd in het algemene Vlaamse Woonbeleid en door een regeringsafgevaardigde aangeduid door de Vlaamse Regering op voorstel van de minister bevoegd voor de financiën en de begroting om minstens toe te kijken op alle beslissingen met een financiële en budgettaire impact. De bevoegdheden van beide regeringsafgevaardigden worden verder omschreven in artikel 23 van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid waarnaar verwezen wordt in de tekst van het decreet. Voor het statuut en de aanstelling van een regeringsafgevaardigde kan verwezen worden naar de artikelen 10 tot en met 17 van het decreet van 22 november 2013 betreffende deugdelijk bestuur in de Vlaamse publieke sector;
– door de toezichthouder, zoals voorzien in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode. Het is noodzakelijk om de bevoegdheden van de toezichthouder en die van de regeringsafgevaardigden ten aanzien van het VWF duidelijk van elkaar te onderscheiden. Daarom wordt bijkomend verduidelijkt dat de toezichthouder vooral de activiteiten van het VWF en de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van leningen of kredieten, vermeld in artikel 52 van de Vlaamse Wooncode, zal aftoetsen aan de regelgeving hierover. Artikel 52 voorziet in een decretale machtiging voor het opnemen van leningen en kredieten ter financiering van:
  1. het toestaan van bijzondere sociale leningen aan particulieren;
  2. het verwerven van zakelijke rechten op gebouwen en gronden;
  3. het bouwen, verbeteren of aanpassen van woningen;
  4. het verhuren van sociale woningen;
  5. andere verrichtingen in opdracht van de Vlaamse Regering die passen binnen het Vlaamse woonbeleid.

Artikel 31

De subsidies voor de aanleg en verbetering van residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners worden vanaf 2016 vanuit het begrotingsprogramma Wonen gefinancierd. De voorgestelde wijziging bepaalt, naar analogie met andere subsidiemaatregelen in de Vlaamse Wooncode, dat de opbrengsten van terugvorderingen van ten onrechte genoten subsidies voor residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen worden toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. Het betreft een louter technische wijziging die niets wezenlijk toevoegt aan de bestaande situatie.

Artikel 32

Zie toelichting onder artikel 17.

Artikel 33

Dit artikel heft de eerste paragraaf van artikel 62 van de Vlaamse Wooncode op.

Artikel 62, §1, van de Vlaamse Wooncode geeft de toezichthouder de bevoegdheid om namens de Vlaamse Regering controle uit te oefenen op de aanwending van de subsidies door de volgende initiatiefnemers: de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het OCMW en de OCMW-verenigingen (titel VI van de Vlaamse Wooncode). Artikel 29bis, §1, van de Vlaamse Wooncode geeft de toezichthouder evenwel reeds op algemene wijze de bevoegdheid om toezicht te houden op alle verrichtingen van dezelfde initiatiefnemers krachtens titel VI. Artikel 62, §1, is dus

dubbel gebruik met artikel 29bis, §1, van de Vlaamse Wooncode en kan opgeheven worden.

Artikel 34

Dit artikel wijzigt artikel 65 van de Vlaamse Wooncode op verschillende punten.

Ten eerste wordt bepaald dat de infrastructuurwerken en de aanpassingswerken aan de woonomgeving slechts gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijke openbare domein te worden opgenomen. De overdracht naar gemeentelijk openbaar domein van de gesubsidieerde of ten laste genomen infrastructuur blijft aldus een ondubbelzinnige en afdwingbare subsidievoorwaarde. Dit was zo onder artikel 80 van de Huisvestingscode en werd ook sinds de afschaffing van voormeld artikel steeds toegepast door de VMSW.

In zijn advies bij het ontwerp van decreet stelde de Raad van State de vraag of de tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur bij de realisatie van sociale huurwoningen, waarvan de decretale regeling met dit artikel wordt gewijzigd, beschouwd kan worden als een steunmaatregel die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moet worden aangemeld bij de Europese Commissie. De sociale huur kan beschouwd worden als een niet-economische dienst van algemeen belang, zie ook hoger, punt 4 van de algemene toelichting.

Vervolgens wordt een woord vervangen. Dit behoeft geen verduidelijking.

Tot slot wordt decretaal vastgelegd dat de gemeente sowieso vanaf de voorlopige oplevering of de ingebruikname van de infrastructuur onderhoudsplichtig is voor de aangelegde gesubsidieerde infrastructuur, ongeacht of de overdracht naar gemeentelijk openbaar domein al gebeurd is of niet. Deze overdracht gebeurde immers niet altijd binnen de opgelegde termijn van 1 jaar na de voorlopige oplevering.

Artikel 35

Dit artikel wijzigt artikel 78 van de Vlaamse Wooncode.

Als bij de uitwinning door een kredietmaatschappij van een gewaarborgde sociale lening het Vlaamse Gewest overeenkomstig artikel 78, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode een terugbetaling doet aan de kredietmaatschappij of -instelling, dan wordt het uitbetaalde bedrag vervolgens ingevorderd bij de in gebreke gebleven hypothecaire kredietnemer. Vanuit sociaal oogmerk is deze terugvordering vaak problematisch daar het onroerend goed van de kredietnemer openbaar werd verkocht bij gebrek aan andere mogelijkheden tot terugbetaling van hun hypothecaire lening. Bovendien wordt de waarborgvergoeding, te betalen door de kredietmaatschappijen om te kunnen genieten van de gewestwaarborg door de kredietmaatschappijen, ten laste gelegd van de kredietnemers. Aangezien deze invorderingsprocedure in de meeste gevallen niets oplevert en de (apparaat)kosten voor het gewest dus beduidend hoger liggen dan de (meestal hypothetische) opbrengsten, wordt in artikel 78, §1, van de Vlaamse Wooncode bepaald dat de Vlaamse Regering gevallen kan bepalen waarbij om bijzondere sociale redenen, kan worden afgezien om het uitbetaalde bedrag niet in te vorderen bij de ingebreke gebleven hypothecaire kredietnemer.

In zijn advies bij het ontwerp van decreet stelde de Raad van State de vraag of de niet-terugvordering van sommen in het kader van de uitvoering van de gewestwaarborg bij de sociale leningen van erkende kredietmaatschappijen, waarvan

de decretale regeling met dit artikel wordt ingevoerd, beschouwd kan worden als een steunmaatregel die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moet worden aangemeld bij de Europese Commissie. De mogelijkheid, voor het gewest dat de waarborg verleent, om af te zien van enige regresvordering bij de eindgebruiker/ontlener in geval van executie, kan hoogstens een voordeel opleveren aan de eindgebruiker van de sociale woondienst, in casu de ontlener die de sociale lening moet terugbetalen. Dergelijke eindgebruiker is in geen enkel geval te beschouwen als een onderneming in de zin van Europees staatssteunrecht. Het voordeel kan dan ook geen staatssteun vormen.

Artikel 36

Dit artikel vervangt hoofdstuk V van titel VI, dat bestaat uit artikel 84 en handelt over het recht van wederinkoop.

In overeenstemming met het huidige systeem kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen autonoom beslissen of ze het recht van wederinkoop of een schadevergoeding wensen toe te passen wanneer de koper niet voldoet aan de twintigjarige bewoningsplicht die op hem rust.

Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen stelt een meer geobjectiveerd en billijk systeem voorop wanneer de sociale koper, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, de sociale koopwoning verhuurt, er een zakelijk recht op afstaat of niet langer bewoont. Hiertoe worden in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode het recht van wederinkoop en het recht op een schadevergoeding opgeheven voor sociale koopwoningen die worden verkocht na een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Na de nog door de Vlaamse Regering te bepalen datum, is de koper gehouden de niet-afgeschreven overheidsinvesteringen, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, terug te betalen wanneer hij niet voldoet aan de op hem rustende twintigjarige bewoningsplicht. Immers geniet de sociale koper, ondanks het afschaffen van subsidies, aanzienlijke voordelen bij de aankoop van een sociale koopwoning. Men denke hierbij onder ander aan de verlaagde aktekosten, de infrastructuursubsidies enzovoort. Deze voordelen zijn overheidsinvesteringen. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat de overheid een verplichting, namelijk de twintigjarige bewoningsplicht, oplegt aan degene die een dergelijke overheidsinvestering geniet. Bij niet-nakoming van deze verplichting kan dan ook een vergoeding wegens niet-naleving van de verbintenissen worden teruggevorderd.

Artikel 37

Dit artikel wijzigt artikel 85 van de Vlaamse Wooncode.

Ten eerste wordt het Vlaams Woningfonds in de lijst opgenomen van de begunstigden van het recht van voorkoop. De VMSW wordt daarentegen uit deze lijst gelicht. Dit kadert in het kerntakenplan van de VMSW (zie punten 1° en 2°).

Vervolgens wordt de vijfde paragraaf van artikel 85 van de Vlaamse Wooncode op een aantal punten gewijzigd. Deze paragraaf werd bij decreet van 29 februari 2008, op initiatief van de meerderheid in het Vlaams Parlement, toegevoegd aan artikel 85 van de Vlaamse Wooncode. Die paragraaf stelt dat in gemeenten met een sociaal huuraanbod van 10% de begunstigden slechts gebruik kunnen maken van het recht van voorkoop als zij een positief advies krijgen van het betrokken college van burgemeester en schepenen. Om uitvoering te kunnen geven aan deze regeling, diende de Vlaamse Regering jaarlijks de lijst van gemeenten vast te stellen. Dergelijke lijst werd tot op heden nooit vastgesteld, waardoor de regeling

dode letter gebleven is. Een en ander kan worden verklaard door de komst van het decreet Grond- en Pandenbeleid en de tweejaarlijkse voortgangstoetsen over de implementatie van het bindend sociaal objectief. In die voortgangstoetsen wordt het sociaal huuraanbod vergeleken met het aantal huishoudens in de nulmeting; parallel daarmee een lijst opmaken waarin het sociaal huuraanbod wordt vergeleken met het actuele aantal huishoudens, zou ongetwijfeld aanleiding geven tot verwarring.

Om alsnog uitvoering te geven aan de regeling met betrekking tot het bindend advies van het college van burgemeester en schepenen, wordt ervoor geopteerd om tweejaarlijks een lijst vast te stellen van gemeenten die een aanbod sociale huurwoningen van ten minstens 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting hebben. Op die manier kan dezelfde lijst gebruikt worden voor de voortgangstoetsen en de regeling met betrekking tot het recht van voorkoop.

Aangezien de VMSW geschrapt wordt als begunstigde van het recht van voorkoop, dient er in paragraaf 5 van artikel 85 ook niet meer naar verwezen te worden. Er wordt wel verwezen naar het Vlaams Woningfonds en naar Vlabinvest apb, die eveneens begunstigde zijn of worden van het recht van voorkoop.

Artikel 38

Dit artikel wijzigt artikel 86 van de Vlaamse Wooncode (zie toelichting bij artikel 37).

Artikel 39

Dit artikel wijzigt artikel 92 van de Vlaamse Wooncode.

Ten eerste wordt in artikel 92, §1, eerste lid, 3°, de zin "Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur." geschrapt. Met de invoering van tijdelijke huurovereenkomsten (zie toelichting bij artikel 40) kan niet langer verwezen worden naar een periode van onbepaalde duur. De huurovereenkomst zal bij het einde van de proefperiode worden verdergezet voor de resterende termijn van de huurovereenkomst. Voor de huurovereenkomsten van onbepaalde duur, die worden gesloten na de invoering van de tijdelijke contracten, met name in het kader van een interne mutatie van huurders waarvan de initiële huurovereenkomst een 'huurovereenkomsten onbepaalde duur' was, vormt deze schrapping geen probleem. Het is immers logisch dat als de proefperiode afloopt, de huurovereenkomst die van onbepaalde duur is, een huurovereenkomst van onbepaalde duur blijft. Deze zin kan bijgevolg zonder probleem worden geschrapt.

Ten tweede wordt aan artikel 92, §1, een lid toegevoegd. Iedere sociale huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34° a), b) en c), met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden, moeten de huurovereenkomst mee ondertekenen. Deze bepaling wordt onttrokken uit artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode (zie ook toelichting bij artikel 6). In tegenstelling tot de huidige bepaling dienen de inwonende kinderen die meerderjarig worden de huurovereenkomst niet langer te komen ondertekenen. Vanuit de sector werd het nut van het ondertekenen door deze categorie van huurders in vraag gesteld. Het creëert veel administratieve lasten en het geeft aan de kinderen de verkeerde perceptie dat ze door het ondertekenen van de huurovereenkomst 'woonrecht' verwerven. De inwonende kinderen zijn door de verhuurder trouwens gekend, anders is dat voor personen die op duurzame wijze komen bijwonen. De huurder moet de verhuurder melden dat er iemand duurzaam is komen bijwonen. De verhuurder zal dan kunnen nagaan of de woning nog voldoet aan de Vlaamse bezettingsnorm, bepaald in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode en of de persoon die

duurzaam bijwoont, voldoet aan de toetredingsvoorwaarden. Als die voorwaarden vervuld zijn, zal de persoon als een huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, beschouwd worden en moet hij de huurovereenkomst ondertekenen. Er wordt ook nog geëxpliciteerd dat de feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, en die een jaar na het afleggen van de verklaring op erewoord dat hij de feitelijke partner is van de referentiehuurder, de huurovereenkomst niet opnieuw moet ondertekenen, in de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode. Dit is geen wijziging ten opzichte van de huidige regelgeving.

Ten derde worden de huidige huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1° en 2°, gewijzigd. Deze verplichtingen slaan op de effectieve bewoning van de sociale huurwoning. Vanuit de doelstelling van de sociale huur (het verschaffen van kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting voor diegenen die daar op eigen kracht niet toe in staat zijn) wordt geëist dat de huurder de hem toegewezen sociale huurwoning effectief en duurzaam bewoont. De effectieve bewoningsplicht geldt ook als basis voor de in de Vlaamse Wooncode uitgewerkte sanctionering, met name domiciliefraude (artikel 102bis, §9 stelt diegene strafbaar die zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 1° en 2°, van de Vlaamse Wooncode niet nakomt).

Uit de huidige bepalingen vloeien vier concrete verplichtingen voort:
1. de sociale huurwoning betrekken;
2. in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben;
3. in de sociale huurwoning gedomicilieerd zijn;
4. meedelen als er een wijziging is van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken.

'Betrekken' wordt niet gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode en moet dus volgens het gewone taalgebruik geïnterpreteerd worden. 'Hoofdverblijfplaats' wordt wel gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode. Artikel 2, §1, eerste lid, 10°, van de Vlaamse Wooncode bepaalt de definitie van het begrip 'hoofdverblijfplaats', met name 'de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft'. 'Gedomicilieerd zijn' wordt niet gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode, maar verwijst in het gewone taalgebruik naar ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters (volgens de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, Belgisch Staatsblad 3 september 1991).

In de eerste plaats kan vastgesteld worden dat 'de sociale huurwoning betrekken' niets toevoegt aan de tweede en derde verplichting. Vandaar het voorstel om die eerste drie verplichtingen eenduidiger op te stellen. De huidige bepaling dat de huurder de sociale woning moet betrekken, wordt vervangen door de huurdersverplichting die in het huidige punt 2° wordt vermeld, namelijk in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren. In het huidige punt 2° wordt dan de vierde verplichting opgenomen en er wordt verduidelijkt dat een huurder slechts kan toelaten dat een extra persoon zich duurzaam vestigt in de sociale huurwoning als dat in overeenstemming is met artikel 95, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Op die manier wordt duidelijk gesteld dat een huurder die een persoon laat inwonen die niet voldoet aan de voorwaarden, bepaald in artikel 95, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, een inbreuk pleegt op zijn huurdersverplichting. Momenteel moet een huurder enkel aan de verhuurder meedelen dat er een extra persoon duurzaam is komen bijwonen. Er wordt in de huidige bepaling niet verwezen naar het feit dat bijwoning enkel kan wanneer voldaan is aan de reglementaire bepalingen. Aangezien de strafbepalingen over domiciliefraude verwijzen naar artikel 92, §3, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, pleegt iemand die een niet-toegelaten duurzame bijwoner meldt, in

een strikte interpretatie geen domiciliefraude. Nochtans kan een bijkomende bewoner de sociale huurwoning niet duurzaam betrekken als hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (met uitzondering van de inkomensvoorwaarde) of als de bijwoonst zou leiden tot een onaangepaste woning (zie artikel 95, §1, tweede lid, Vlaamse Wooncode).

Vervolgens wordt er een verplichting 2°bis ingevoegd. In het geval van tijdelijke bijwoonst waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zal de huurder voortaan verplicht zijn om dat te melden aan de verhuurder. Het is duidelijk dat bijvoorbeeld kleinkinderen die komen logeren en hun hoofdverblijfplaats niet vestigen in de sociale huurwoning, uiteraard niet hoeven gemeld te worden aan de verhuurder.

In het kader van de tijdelijke bijwoonst waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

Ten eerste de bijwoonst van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitsel is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen. Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest van 18 juni 2015[4] geoordeeld dat het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, moet worden beschouwd als een tijdelijke bijwoonst die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten bepaald in artikel 95, §1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Die bijwoonst is rechtmatig en kan geen aanleiding zijn voor de opzegging van de huurovereenkomst. Het Hof beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is, aangezien de inschrijving in het wachtregister na onderzoek van de asielaanvraag zal worden gevolgd door een inschrijving in het vreemdelingenregister of door een bevel om het grondgebied te verlaten. Vermits tijdens de inschrijving in het wachtregister nog niet vaststaat of de betrokken vreemdeling een verblijfsvergunning zal krijgen, kan er niet van uitgegaan worden dat hij duurzaam in de huurwoning van zijn partner zal kunnen verblijven. Na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij op duurzame wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij ook voldoet aan de andere voorwaarden bedoeld in artikel 95, §1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Het Hof stelt verder dat in geen geval van een rechtmatige bijwoonst sprake zou kunnen zijn, wanneer de betrokken vreemdeling, na een negatieve beslissing over zijn asielaanvraag, niet langer wettig op het grondgebied verblijft. Bij betwisting komt het aan de bevoegde overheid toe, onder controle van de rechter, om te beoordelen of de bijwoonst rechtmatig is.

De andere vorm van tijdelijke bijwoonst waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. We denken hier bijvoorbeeld aan het tijdelijk inwonen voor een zorgfunctie. Stel, een ouder heeft een heup gebroken en de zoon komt hulp bieden in het kader van mantelzorg en inwonen en heeft daar dan bijvoorbeeld tijdelijk zijn hoofdverblijfplaats. In dat geval hoeft die zoon zich niet als huurder op te geven en dus niet te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden, maar het zal wel moeten gemeld worden aan de verhuurder. Een ander voorbeeld, een ouder vangt zijn kind op dat relatieproblemen heeft of dat uit huis gezet is. De huurder zal aan de verhuurder duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder stellen dat het toch om een

[4] arrest Grondwettelijk Hof nr. 91/2015.

duurzame bijwoonst gaat en dat de persoon in kwestie dient toe te treden tot het contract en dus ook dient te worden afgetoetst aan de toetredingsvoorwaarden.

De melding van de bijwoonst is van belang omdat in de eerste plaats de verhuurder moet kunnen nagaan of de woningbezettingsnorm voorzien in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode niet wordt overschreden. In de tweede plaats moet voor de berekening van de kosten en lasten rekening kunnen worden gehouden met deze extra bewoners. Dit is bijvoorbeeld nu reeds het geval voor de verrekening van het verbruik van water bij sociale huurwoningen met een collectieve teller zonder individuele meettoestellen. Wordt de bijwoonst niet gemeld, dan is dat een inbreuk op de huurdersverplichting en kan de toezichthouder een sanctie opleggen.

Tot slot wordt de huurdersverplichting, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 11°, aangepast. Deze huurdersverplichting werd ingeschreven met de decreetswijziging van 31 mei 2013 en had als doelstelling een vlotte renovatieplanning en -werkzaamheden mogelijk te maken. Bij renovatieprojecten wordt een constructieve medewerking van de huurders verwacht. Vóór de decreetswijziging had de verhuurder geen middel in handen als een huurder systematisch ieder aanbod in het kader van een renovatie ongegrond weigerde. Met de decreetswijziging werd het mogelijk om een huurder die de herhuisvesting ongegrond weigerde, op basis van artikel 98, §3, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode op te zeggen (ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen). Er wordt echter vastgesteld dat de huidige omschrijving niet alle situaties dekt, en meer in het bijzonder de sloop van de sociale huurwoning. Met de voorgestelde aanvulling wordt deze tekortkoming rechtgezet.

Het is de Vlaamse Woonraad niet duidelijk of de categorie 'bijwoonst' (zonder woonrecht en zonder bijdrage aan de huurprijs) het geheel nog niet meer zal compliceren. Wanneer zal een bijwoonst als bijwoonst worden bestempeld en wanneer zal hij beschouwd worden als huurder c)? Het is echter de vraag of het creëren van een nieuwe categorie voor deze gevallen voldoende is, en of op het terrein dit niet voor andere problemen kan zorgen?

Om aan deze opmerking tegemoet te komen, wordt behouden dat huurder c) de huurovereenkomst mee moet ondertekenen, met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden. Huurders c) zijn dus de personen die na aanvang van de huurovereenkomst duurzaam komen bijwonen bij de huurder. Als iemand tijdelijk komt bijwonen, zal de huurder dat moeten melden aan de verhuurder. De tijdelijk bijwoner moet de huurovereenkomst niet ondertekenen. Met tijdelijke bijwoonst worden twee situaties bedoeld: enerzijds de bijwoonst van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitsel is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen en anderzijds het werkelijk zeer tijdelijk inwonen (bijvoorbeeld crisisopvang van kind). De precieze intenties moeten voor de verhuurder duidelijk zijn en de tijdelijkheid moet worden afgesproken. Als de termijn niet wordt gerespecteerd, kan de verhuurder vaststellen dat het toch om een duurzame bijwoonst gaat, en dient de persoon in kwestie toe te treden tot het contract en te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Ten slotte willen de stellers van het ontwerp er op wijzen dat de tijdelijke bijwoners geen nieuwe categorie zijn. Het enige dat nieuw is, is dat de huurder voortaan verplicht is om dit te melden aan de verhuurder.

Artikel 40

Dit artikel voegt in de Vlaamse Wooncode een nieuw artikel 97bis in.

In paragraaf 1 wordt bepaald dat dit artikel niet van toepassing is op sociale verhuurkantoren. Gelet op de specificiteit van de sociale verhuurkantoren, is het niet opportuun om de regeling van de tijdelijke contracten, vermeld in dit ontworpen artikel, toe te passen op sociale verhuurkantoren. Sociale verhuurkantoren hebben als taak privéhuurwoningen in te schakelen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Ze huren met dat doel woningen op de private huurmarkt om ze aan de doelgroep onder te verhuren. De verhuring door een sociaal verhuurkantoor is per definitie tijdelijk en het huurdersverloop ook relatief groot. De hoofdhuurovereenkomsten met de private eigenaar hebben een duurtijd van negen jaar. De onderhuurovereenkomsten hebben in principe ook een termijn van negen jaar of korter in het geval van een huurderswissel. Onderhuurovereenkomsten kunnen immers onder geen beding de duur van de hoofdhuurovereenkomst overschrijden. Ook de automatische verlenging met drie jaar, zoals bepaald in dit artikel, zou in dit stelsel niet evident zijn. Bovendien zijn de gronden van beëindiging van de huurovereenkomst (te hoog inkomen en onderbezetting) die opgenomen zijn in dit artikel, in de context van de verhuring door sociale verhuurkantoren in mindere mate een issue. Enerzijds gebeurt de toewijzing van de woningen immers op basis van een puntensysteem, waarbij de woonnood en de inkomenssituatie een doorslaggevende rol spelen. Hierdoor bereiken sociale verhuurkantoren de meest socio-economisch kwetsbare kandidaat-huurders, wat ook duidelijk naar voren komt uit het profiel van de huurders. Anderzijds is het risico op onderbezetting van de woning beperkt, door de tijdelijkheid van de huurovereenkomsten en het relatief grote huurdersverloop.

Paragraaf 2 voert het principe van huurovereenkomsten van bepaalde duur in voor het huren van een sociale woning in het Vlaamse Gewest. Voor een toelichting over deze beleidskeuze kan verwezen worden naar de samenvatting onder 'Algemene toelichting'.

Een sociale huurovereenkomst die gesloten wordt na de datum die de Vlaamse Regering zal vaststellen, zal in principe een duur van negen jaar hebben. Als de huurder binnen die periode van negen jaar naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder verhuist, zal de periode van de nieuwe huurovereenkomst beperkt worden op basis van de reeds genoten huurperiode, met dien verstande dat een minimum huurperiode van drie jaar wordt gegarandeerd. Als de huurder verhuist naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder, zal een nieuwe huurovereenkomst gesloten worden voor een periode van negen jaar. Voor de huidige huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur verandert er niets. Indien zij wensen te verhuizen naar een andere woning van dezelfde sociale verhuurder, wordt er terug een huurovereenkomst van onbepaalde duur gesloten. Als ze echter verhuizen naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder, zullen ze wel vallen onder het nieuwe regime. Er wordt één uitzondering bepaald, namelijk wanneer de verhuis naar een woning van een andere sociale verhuurder geschiedt in het kader van een definitieve herhuisvesting naar aanleiding van renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden van de huidige sociale huurwoning. In dat geval zal de huurder eveneens een huurovereenkomst van onbepaalde duur ondertekenen bij zijn nieuwe verhuurder. Immers, de huurder moet verhuizen omwille van een reden die buiten zijn wil ligt.

De datum van inwerkingtreding van dit nieuwe stelsel zal door de Vlaamse Regering wordt bepaald. Op die manier kunnen de noodzakelijke aanpassingen aan het kaderbesluit Sociale Huur en de opmaak van een nieuwe typehuurovereenkomst op het nieuwe stelsel worden afgestemd en kunnen de wijzigingsbepalingen van het decreet en die van het uitvoeringsbesluit en de typehuurovereenkomst gelijktijdig in werking treden.

Aangezien het achtste en het negende lid van artikel 98, §1, legistiek beter passen in artikel 97bis, §1, waar de duur van de huurovereenkomst wordt bepaald,

worden deze twee leden in licht aangepaste vorm, naar dit artikel verplaatst. De bepaling dat de duur van de huurovereenkomst niet minder dan negen jaar mag bedragen, als een verhuurder slechts over een beperkte termijn over een woning beschikt, heeft in het nieuwe stelsel geen zin meer en wordt dus geschrapt. Alle huurovereenkomsten zullen in principe een duur van negen jaar hebben. Anderzijds blijft het wel mogelijk dat de verhuurder geen negen jaar over een woning beschikt, of dat de huisvesting van de persoon of het gezin een tijdelijk karakter heeft (artikel 31 van het kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, lokale besturen een huurovereenkomst van kortere duurtijd kunnen sluiten). In die gevallen zal de duurtijd van de overeenkomst minder dan negen jaar bedragen.

Paragraaf 3 bepaalt dat voor de aftoetsing van het inkomen aan de inkomensgrens het inkomen van de huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode in aanmerking wordt genomen. Wat er onder het begrip 'inkomen' valt, wordt gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, 15°, van het kaderbesluit Sociale Huur. Het inkomen is de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de huurders, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de huurprijsberekening. Het inkomen van inwonende ascendenten van de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), wordt meegerekend voor de aftoetsing van de inkomensgrenzen, met dien verstande dat er een éénmalige verlenging van de duurtijd met drie jaar wordt toegestaan als de grens wordt bereikt of overschreden door het in rekening brengen van zijn inkomen. Op die manier krijgen huurders voldoende tijd om rekening te houden met de consequenties van de nieuwe maatregel. Als de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), mantelzorg verleent aan of ontvangt van een medehuurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b), dan zal de huurovereenkomst automatisch verlengd worden zolang de mantelzorger in de sociale huurwoning woont. Deze uitzondering geldt ook alleen als de inkomensgrens wordt bereikt of overschreden door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c). De toepasselijke inkomensgrens wordt in het kader van artikel 97bis verhoogd met 25%. Als deze maatregel wordt toegepast op de laatst beschikbare data van de VMSW (31 december 2013 – in totaal 138.252 huurders), hebben 5368 huurders of 3,88% van de huurders een inkomen dat meer bedraagt dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.

In de ontworpen regelgeving is bepaald dat er rekening zal worden gehouden met het inkomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen en daarvan wordt het rekenkundig gemiddelde genomen.

Wat betreft het vermijden van de werkloosheidsval, kan worden aangestipt dat op basis van de fiscale gegevens uit het aanslagjaar 2012 blijkt dat 70% van de aangegeven nettobelastbare beroepsinkomsten lager lag dan 34.951 euro[5]. Opdat een tijdelijke verbetering van de inkomenssituatie geen aanleiding zou geven tot een opzeg, dient het rekenkundig gemiddelde inkomen van drie achtereenvol-

[5] De inkomensgrenzen voor 2016 zijn:
- 23.533 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 25.504 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 35.298 euro, verhoogd met 1973 euro per persoon ten laste voor anderen.

gende kalenderjaren 125% of meer te bedragen van de toepasselijke inkomensgrens. Zoals vermeld, moet de verhuurder de inkomstengegevens nagaan van de huurders voor de jaarlijkse huurprijsherziening op 1 januari.

Als blijkt dat het inkomen te hoog is, betekent de verhuurder een opzeg met een opzeggingstermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzeggingstermijn valt samen met de vervaldag van de huurovereenkomst. Concreet betekent dit dat de verhuurder een opzeg zal doen als hij vaststelt dat de voorwaarden voor de opzegging vervuld zijn, en dat de opzeggingstermijn ingaat na acht jaar en zes maanden. Als het inkomen niet te hoog is, wordt de huurovereenkomst, te rekenen van de vervaldag, automatisch verlengd voor een periode van drie jaar. Als de huurder geen opzegging heeft ontvangen ten laatste na acht jaar en zes maanden, zal zijn huurovereenkomst automatisch verlengd worden. Deze driejaarlijkse periodes zijn telkens verlengbaar aan dezelfde voorwaarden als de initiële verlenging.

De huurder van wie het inkomen te hoog is, kan een verzoek tot intrekking van de opzegging indienen bij de verhuurder.

Dit kan in drie gevallen. Ten eerste kan naar analogie met de huidige inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, een huurder vragen om zijn huidig inkomen in de beoordeling op te nemen. Immers, door te werken met het inkomen dat gebruikt wordt voor de huurprijsberekening wordt het inkomen van het referentiejaar genomen en dat is de inkomenssituatie van het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de huurprijsberekening plaatsvindt. In uitvoering van de beleidsnota Wonen 2014-2019 zullen de huidige procedures inzake het berekenen van het huidig inkomen worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgestuurd. Er zal gestreefd worden naar een werkbare toepassing. Om de doorstroming op de woonladder te faciliteren, zal er getracht worden het inkomen bij de diverse beleidsinstrumenten inzake wonen op een uniforme wijze vast te stellen.

Ten tweede kan een huurder verzoeken de opzeg in te trekken als hij zijn pensioen heeft aangevraagd of als hij de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken, uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en hij ten gevolge van de pensionering een inkomensdaling verwacht waarmee hij onder het plafond van 125% zal komen. Ten slotte kan de huurder ook omwille van billijkheidsredenen verzoeken om de opzeg in te trekken. De huurder dient in dat geval zijn verzoek te motiveren met redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

Paragraaf 4 omschrijft het tweede criterium dat zal worden afgetoetst. Om sociale huurwoningen te verhuren op basis van de optimale bezettingsgraad, zal er op regelmatige basis door de verhuurder worden gecontroleerd of de woning niet onderbezet bewoond wordt. Als de verhuurder vaststelt dat de huurder een onderbezette woning bewoont, zal hij een valabel aanbod moeten doen indien mogelijk, dit onder meer op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten. De huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning. Als de huurder tot tweemaal toe een valabel aanbod weigert en hij bewoont nog steeds een onderbezette woning op het moment dat een opzegging ten laatste moet worden gegeven, zal de huurovereenkomst niet worden verlengd en dus worden opgezegd. De Vlaamse Regering dient te bepalen wat een onderbezette woning is, en aan welke voorwaarden de aangeboden woning dient te voldoen. De huurovereenkomst wordt verlengd als de woning niet onderbezet is, of als de verhuurder geen of slechts één valabel aanbod heeft kunnen doen. Zolang één van beide voorwaarden vervuld blijft, zal de huurovereenkomst telkens na drie jaar terug verlengd worden.

Indien de huurovereenkomst wordt opgezegd, kan de huurder een verzoek tot intrekking van de opzegging indienen bij de verhuurder. De huurder dient in dat

geval zijn verzoek te motiveren met redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

In paragraaf 5 wordt een beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder ingeschreven als de huurder en verhuurder in het kader van een verzoek tot intrekking van de opzeg niet tot een vergelijk komen. De Vlaamse Regering zal de termijnen en de procedure nader bepalen.

De Vlaamse Woonraad verwijst naar een advies van de Raad van State naar aanleiding van een soortgelijke wijziging van de Waalse huisvestingscode waarin de Raad van State stelde dat een beroep doen op sociale huurovereenkomsten van bepaalde duur op zich wel aanvaardbaar kan zijn, maar dat de doelstellingen die het Waalse Gewest nastreefde met de contracten van bepaalde duur (transparantie en regelmatige controle van woonbehoeftigheid) niet noodzakelijk een wijziging van de bestaande juridische orde moest betekenen. De Vlaamse Woonraad meent dat deze bemerkingen eveneens gelden voor de sociale huur in Vlaanderen en verwijst in dit verband naar de facultatieve opzegmogelijkheid.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat de beleidskeuzes geïnspireerd lijken op de situatie in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en vraagt te willen nagaan hoe de nieuwe beleidslijnen er worden ervaren en geëvalueerd.

De Vlaamse Woonraad stelt verder vast dat door de huidige voorstellen er een groot onderscheid komt tussen de sociale huurder met lopend dan wel met nieuw contract. Zij vraagt zich af of een dergelijk onderscheid wel wenselijk is binnen de sociale huisvesting, en wat de gevolgen hiervan kunnen zijn op het sociaal weefsel en de onderlinge verstandhouding tussen sociale huurders met een dergelijk uiteenlopend woonstatuut binnen de sociale woonprojecten.

Het standstill-beginsel houdt in dat de decreetgever het bestaande beschermingsniveau niet aanzienlijk mag verminderen zonder dat daartoe redenen van algemeen belang bestaan. De Raad van State stelt dat de doelstellingen die het Waalse Gewest nastreefde met de contracten van bepaalde duur (transparantie en regelmatige controle van woonbehoeftigheid) even goed met de contracten van onbepaalde duur konden behaald worden.

De Waalse decreetgever heeft op deze overweging als volgt gerepliceerd: "Enfin, l'instauration d'un bail à durée déterminée, qui est en soi admissible comme le rappelle le Conseil d'Etat, ne réduit pas les droits du locataire qui répond aux conditions d'admission au logement social, occupe un logement proportionné – qui sont des conditions essentielles à l'attributions du logement – et respecte les obligation découlant du bail.".

Deze argumentatie is ook dienend voor de wijzigingen die de Vlaamse decreetgever voor ogen heeft. Het bestaande beschermingsniveau van de sociale huurder wordt zeker niet aanzienlijk verminderd. De huurovereenkomsten van bepaalde duur zullen immers automatisch verlengd worden voor de huurders die voldoen aan de gestelde woonbehoeftigheidsvoorwaarden. De inkomensgrenzen voor uitstroming worden bovendien verhoogd met 25%. De woonzekerheid blijft dus gegarandeerd voor de afgebakende doelgroep van de sociale huisvesting.

De stellers van het ontwerp zijn van mening dat tijdelijke contracten een sterker signaal zullen zijn voor de bewoners dat de sociale woning een tijdelijk hulpmiddel is, met name zolang men behoort tot de afgebakende doelgroep (+ marge van 25%). Deze boodschap is veel minder sterk als een contract van onbepaalde duur met mogelijke opzegging wordt aangeboden, wat trouwens maar een schijnwoonzekerheid geeft.

Door de invoering van tijdelijke contracten wordt er ook een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de huidige huurders en de toekomstige huurders. De huidige huurders hebben een huurovereenkomst van onbepaalde duur gesloten en dit wordt ten volle gerespecteerd. Het vertrouwensbeginsel krijgt voorrang. Uit het vertrouwensbeginsel volgt dat de door de overheid opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen van de burger in de regel moeten worden gehonoreerd. De reglementering heeft op dit vlak dus een eerbiedigende werking ten aanzien van de bestaande contracten. De huurders die na de inwerkingtreding van deze nieuwe regeling een 'tijdelijke' huurovereenkomst zullen sluiten, weten precies wat de voorwaarden zijn.

Er is een overleg geweest met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij om te peilen naar de beweegredenen, de totstandkoming en de evaluatie van de invoering van de tijdelijke contracten. De tijdelijke contracten zijn ingevoerd vanaf 1 januari 2013. De eerste tijdelijke contracten kunnen dus maar ten vroegste op 1 januari 2022 aflopen. Er is dus nog geen ervaring of evaluatie mogelijk.

Inkomensgrens voor de uitstroom

De Vlaamse Woonraad vraagt om nader te onderzoeken of de aanrekening van de marktwaarde aan de personen met een hoger inkomen aanzet om te verhuizen naar een gelijkaardige woning op de private huurmarkt. De Vlaamse Woonraad kan zich scharen achter de principes, met name het vermijden van de werkloosheidsval en het creëren van toegang tot een alternatieve woning, maar vindt het onzeker of met de toepassing van voorgestelde regeling en de beperkt verhoogde grens (125%) deze principes bewerkstelligd kunnen worden. Verder stelt zij dat het niet duidelijk is op welke wijze de inkomensgrens van 125% wordt bepaald of verantwoord. Onder meer voor alleenstaanden is de Vlaamse Woonraad er niet van overtuigd dat de 125%-grens voldoende is om (in bepaalde regio's) een kwaliteitsvolle private woning te huren of te kopen. Maar ook voor andere 'gezinssamenstellingen' kunnen ongewenste effecten optreden (omdat het nettobelastbaar gezinsinkomen dat gehanteerd wordt een ander beeld biedt dan het besteedbaar inkomen). De Vlaamse Woonraad vraagt de keuze voor de 125%-grens grondiger te onderzoeken, vooral in relatie tot de (regionale) huur- en koopprijzen van woningen en de bijhorende woonquotes. Als een inkomensgrens voor uitstroom wordt gehanteerd, meent de Vlaamse Woonraad dat het alternatief steeds op zijn minst evenwaardig moet zijn dan de te verlaten sociale woning (en het beleid moet hiertoe de nodige waarborgen creëren).

De stellers van het ontwerp merken op dat de marktwaarde van een sociale huurwoning de huurprijs is die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. Op basis van de meest recente data (31 december 2013) kan worden vastgesteld dat van de huurders die een inkomen van meer dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens hebben, bijna acht op de tien de marktwaarde betaalt. Van de sociale huurders die momenteel een inkomen hebben dat hoger ligt dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens én die reeds negen jaar een sociale huurovereenkomst hebben, betaalt zelfs negen op de tien de marktwaarde. Er kan worden besloten dat door de focus op de private huurmarkt voor de waardebepaling van de marktwaarde voor een sociale huurwoning, met inbegrip van de regionale dimensie, de overstap mogelijk moet zijn voor een vergelijkbare woning. De stellers van het ontwerp kunnen de Vlaamse Woonraad wel volgen als zij stelt dat dit pas opgaat voor zover de private huurmarkt voldoende aanbod voorziet. De doelstelling van een doorstroombeleid te organiseren is echter om sociale huisvesting te voorzien voor zij die daar het meest nood aan hebben. De stellers van het ontwerp gaan er van uit dat alleenstaanden en gezinnen met een inkomen dat 125% of meer bedraagt van de toepasselijke inkomensgrens, over meer mogelijkheden beschikken dan de kandidaat-huurders

op de wachtlijst die per definitie minder dan de toepasselijke inkomensgrens als inkomen hebben.

Ook kan de parallel met andere beleidsinstrumenten binnen het beleidsveld Wonen worden getrokken zoals de stelsels tot tegemoetkoming in de huurprijs (huurpremie en huursubsidies). Eenmaal de vooropgestelde inkomensgrens van 100% overschreden, wordt deze tegemoetkoming onmiddellijk stopgezet. Bijkomend moet er ook op gewezen worden dat de inkomensgrenzen voor sociale huur bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid reeds met 13% zijn verhoogd. In vergelijking met het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest liggen de inkomensgrenzen sociale huur in het Vlaamse Gewest nu reeds 28% hoger voor gezinnen en 8,5% hoger voor alleenstaanden.

Op basis van het simulatiemodel voor de doelgroepen van het woonbeleid[6], ontwikkeld door het Steunpunt Wonen, kan de impact van een wijziging van de toekenningsvoorwaarden van de Vlaamse beleidsinstrumenten op vlak van wonen worden nagegaan op de omvang en samenstelling van de wettelijke doelgroep. Als de lat op 125% van de inkomensgrens wordt gelegd, nemen vooral de huishoudens in het derde inkomensquintiel toe, namelijk een stijging van 7,3% naar 19,0%. Wat de activiteitstatus betreft, neemt het aandeel werkenden toe, van 28,2% naar 36,1%. Wat de gezinssituatie betreft, is dat voor de verschillende gezinstypes, waaronder alleenstaanden, eerder een status quo.

Opzeggingsgrond met uitzonderingen

De Vlaamse Woonraad vraagt om minstens een verlenging met negenjarige periodes (in plaats van drie jaar) te overwegen. Zij argumenteert dat op die manier de woonzekerheid van de sociale huurders waarvan de woonbehoeftigheid vaststaat (hetzij bij toewijzing, hetzij bij verlenging) op eenzelfde manier wordt behandeld. Het is volgens de Vlaamse Woonraad niet logisch om huurders met een gelijke woonbehoefte een ander tijdsperspectief van overeenkomst aan te bieden.

De argumentatie dat sociale huurders niet op eenzelfde manier worden behandeld, louter omdat een eventuele verlenging maar voor drie jaar zou gelden, kan niet worden bijgetreden. Iedere nieuwe huurovereenkomst gaat in voor negen jaar en wordt telkens voor drie jaar verlengd.

Pensionering

De Vlaamse Woonraad vraagt om een algemene uitzondering in te schrijven voor huurders die tijdens de laatste drie jaar van het contract of van de verlenging van het contract 65 jaar worden. De vraag is te begrijpen, maar gaat voorbij aan een aantal specifieke situaties.

Voor de personen die al langer gepensioneerd zijn, zal een opzeg omwille van te hoog inkomen zich niet voordoen. Het is dan ook niet noodzakelijk om hen uit te sluiten van deze opzeggrond. De opzeggrond zal niet worden toegepast. De verhuurder zal bij de jaarlijkse huurprijsaanpassingen vaststellen dat het inkomen niet te hoog is en de huurovereenkomst zal automatisch verlengd worden.

De personen die recenter gepensioneerd zijn, zullen op basis van hun huidig inkomen (pensioen), de verhuurder kunnen verzoeken om de opzegging in te trekken, net zoals andere huurders die te maken hebben met een inkomensverlaging. Een algemene uitzondering instellen zoals de Vlaamse Woonraad voorstelt, is niet aangewezen omdat die geen rekening houdt met specifieke situaties. Een voor-

[6] "Simulatiemodel voor de doelgroepen van het woonbeleid", Kristof Heylen, nota 31 oktober 2013.

beeld, het is mogelijk dat een 65-plusser samenwoont met een veertiger, van wie het inkomen wel zou leiden tot een overschrijding van de toepasselijke inkomensgrens. Ook de leeftijd is zeer arbitrair. De normale pensioengerechtigde leeftijd is momenteel in alle regimes 65 jaar. Maar in vele gevallen is men reeds vroeger op pensioen. De wettelijke pensioenleeftijd wordt in 2025 (ingangen vanaf 1 februari 2025) verhoogd tot 66 jaar en in 2030 (ingangen vanaf 1 februari 2030) tot 67 jaar. Er kan ook onder bepaalde voorwaarden vanaf 60 jaar vervroegd met pensioen gegaan worden.

De stellers van het ontwerp stellen dan ook voor om de voorgestelde regeling te behouden.

Voor de persoon die nog niet gepensioneerd is, maar dat in de nabije toekomst wel zal zijn, is een uitzonderingsgrond ingesteld.

Intrekking opzeg

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat de huurder omwille van redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid ook kan verzoeken om de opzeg in te trekken. Deze bepaling biedt veel ruimte voor interpretatie, met als voordeel de mogelijkheid tot 'maatwerk', maar met als nadeel het risico op eigen invulling (met onzekerheid over de duiding, wat op zijn beurt kan leiden tot een vorm van pseudoregelgeving door het toezicht). Om dit te voorkomen en omwille van praktische redenen, meent de Vlaamse Woonraad dat grondig moet worden overwogen om bepaalde groepen, waarvan geweten is dat zij zeer moeilijk een geschikte woning kunnen verwerven op de private huur- of koopmarkt, automatisch vrij te stellen van opzeg.

De stellers van het ontwerp beamen dat het inderdaad niet evident is voor bepaalde personen met een handicap om op de private markt aangepaste woningen te vinden. De vraag is natuurlijk of mensen met een inkomen dat minder bedraagt dan de inkomensgrens het niet nog moeilijker zullen hebben op de private markt. De stellers van het ontwerp benadrukken daarom dat maatwerk bij de intrekking van een opzeg zeer belangrijk is. Immers moet er rekening kunnen worden gehouden met de concrete omstandigheden eigen aan de huurder.

Opschortende werking verhaalmogelijkheid

De Vlaamse Woonraad merkt op dat de opschortende werking van de verhaalmogelijkheid (bij de toezichthouder) administratieve problemen kan creëren (inzake wederverhuring, en dit met onzekerheid en negatieve gevolgen voor alle betrokken partijen).

De stellers van het ontwerp begrijpen de bekommernis, maar stelt hier de rechtsbescherming van de huurder voorop.

Meerekenen inkomen huurders categorie c)

De Vlaamse Woonraad vindt opzeg mede op basis van het inkomen van een (secundaire) huurder c) zonder autonoom woonrecht niet te rechtvaardigen wegens de verstrekkende gevolgen voor de (primaire) huurder a) of b).

De stellers van het ontwerp zijn van mening dat de opzeg mede op basis van het inkomen van een (secundaire) huurder c) zonder autonoom woonrecht wel te rechtvaardigen is. Bij de inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning wordt het inkomen ook niet beperkt tot het inkomen van de referentiehuurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner. De woonbehoeftigheid wordt bij het instromen in de sociale huisvesting dus ook afgetoetst

voor het hele gezin. Het is dan ook logisch dat bij de uitstroom het inkomen van het hele gezin in aanmerking wordt genomen. Het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn, wordt sowieso niet in aanmerking genomen. Ook het inkomen van inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend en het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Dit volgt uit de definitie van 'inkomen' (artikel 1, eerste lid, 15, van het kaderbesluit Sociale Huur).

Artikel 41

Dit artikel voegt in de Vlaamse Wooncode een nieuw artikel 97ter in.

In dit artikel wordt de duurtijd van de huurovereenkomsten van sociale verhuurkantoren bepaald. Dit is geen wijziging ten opzichte van de bestaande toestand, maar omwille van legistieke redenen wordt dit bepaald in een apart artikel (zie ook toelichting bij artikel 40 – invoering artikel 97bis VWC). In principe dient de onderhuurovereenkomst negen jaar te duren, tenzij het sociaal verhuurkantoor zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken.

Artikel 42

Dit artikel wijzigt artikel 98 van de Vlaamse Wooncode. Deze wijziging is noodzakelijk omwille van de invoering van tijdelijke huurovereenkomsten.

In paragraaf 1 wordt in het eerste lid de bepaling dat de sociale huurovereenkomst voor onbepaalde duur wordt gesloten, geschrapt vanwege de invoering van tijdelijke huurovereenkomsten (zie toelichting bij artikel 40 – invoering artikel 97bis VWC).

Er wordt in paragraaf 1 een lid ingevoegd tussen het bestaande vierde en vijfde lid, dat bepaalt dat wanneer de verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst heeft opgezegd conform het ontworpen artikel 97bis, de voorziene opzeggingstermijn van minstens zes maanden tot de vervaldag geldig blijft, ook al doet er zich na het ingaan van de opzegtermijn een situatie voor die aanleiding geeft tot een van rechtswege ontbinding van de huurovereenkomst, zoals voorzien in artikel 98, §1, tweede lid. Door deze bepaling wordt verduidelijkt welke termijn geldt bij de samenloop van twee beëindigingswijzen van de huurovereenkomst.

Het achtste en negende lid van paragraaf 1 worden geschrapt en wegens redenen van consistentie toegevoegd aan het ontworpen artikel 97bis waarin de duur van de huurovereenkomsten is geregeld.

In paragraaf 3 wordt een opzeggingsgrond toegevoegd. De huurovereenkomst wordt ook opgezegd als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig voordelen op basis van titel VII heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten. Deze bepaling is niet nieuw en was reeds opgenomen in artikel 33, §1, eerste lid, 4°, van het kaderbesluit Sociale Huur, en wordt nu decretaal verankerd. Er wordt hierbij verduidelijkt dat er een element van kwade trouw moet aanwezig zijn. Een vergissing of een onbewust niet meegedeelde informatie kan geen aanleiding geven tot een opzeg van de huurovereenkomst. Dit zou een disproportionele sanctie zijn. De verhuurder dient dus de nodige omzichtigheid aan de dag te leggen in de toepassing van deze opzeggrond.

Artikel 43

Dit artikel zet een louter legistieke fout recht in artikel 100 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 44

Dit artikel wijzigt een aantal onderdelen van artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode met het oog op het stroomlijnen en vereenvoudigen van de procedure om een administratieve geldboete op te leggen.

Ten eerste wordt paragraaf 3 vervangen. Er wordt bepaald dat een administratieve geldboete slechts kan worden opgelegd aan de huurder, op voorwaarde dat hij ingebreke werd gesteld, werd aangemaand zijn verplichtingen na te komen, en dat verzuimt te doen. Deze bepaling is niet nieuw en was reeds opgenomen in artikel 54, §1, tweede lid, van het kaderbesluit Sociale Huur, maar wordt nu decretaal verankerd, evenwel met twee uitzonderingen. In de gevallen van domiciliefraude en het veroorzaken van woonoverlast (= inbreuk op de huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1°, 2° en 9°, van de Vlaamse Wooncode) wordt voorgesteld om bij ernstige gevallen toch een administratieve geldboete te kunnen opleggen, ook al heeft de huurder zich geregulariseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de decretale bepalingen inzake opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder waar beide inbreuken op de huurdersverplichtingen als ernstige tekortkomingen worden gekenmerkt die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben. Wanneer de verhuurder oordeelt dat de opzegging van de huurovereenkomst wegens wanprestatie een te drastische maatregel is, die door de vrederechter niet toegestaan zal worden, kan hij vragen aan de toezichthouder om een administratieve sanctie op te leggen. Daartegenover wordt geëxpliciteerd dat als de verhuurder de opzeg heeft betekend omwille van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen, of het onrechtmatig bekomen van een voordeel of de toegang een sociale huurwoning, door het te kwader trouw afleggen van onjuiste of onvolledige verklaringen, er geen administratieve geldboete meer kan worden opgelegd. Voor de andere huurdersverplichtingen blijft de regel van kracht dat er geen administratieve geldboete meer kan opgelegd worden wanneer de inbreuk inmiddels geregulariseerd is.

De voorwaarde dat de huurder moet worden gehoord of naar behoren werd opgeroepen, is ondergebracht in het ontworpen paragraaf 5. Voortaan kan de huurder in zijn verzoekschrift opnemen dat hij wenst te worden gehoord.

Er is dus voortaan geen hoorplicht meer voorzien voor de toezichthouder alvorens de administratieve geldboete wordt opgelegd. In zijn advies bij het voorontwerp van decreet beoordeelde de Raad van State dat hiervoor een redelijke verantwoording voorhanden is, maar vroeg het de redenen hiervoor in de memorie van toelichting te verduidelijken. De procedure voor het opleggen van een administratieve geldboete aan sociale huurders wordt hervormd om deze te vereenvoudigen, wat de rechtsbescherming van de sociale huurder ten goede moet komen. De huidige procedure is ingewikkeld en, hoewel er heel wat waarborgen in vervat zitten ter bescherming van de sociale huurder, dreigen die in de praktijk verloren te gaan door de ingewikkelde procedure. Een eenvoudigere en verkorte procedure moet er toe leiden dat sociale huurders effectief hun rechten kunnen uitoefenen wanneer hen een administratieve geldboete wordt opgelegd. In die optiek wordt de verplichting om de betrokkene te horen, verschoven van voor het opleggen van de administratieve geldboete naar de fase nadien. Uit de praktijk blijkt immers dat sociale huurders zich onvoldoende bewust zijn van het nut van horen voordat de boete is opgelegd omdat de boodschap dat wordt overwogen een administratieve geldboete op te leggen eerder vaag is en zij de ernst ervan niet inzien. Dit

is anders wanneer de uitnodiging om gehoord te worden een concreet bedrag van geldboete bevat. Het feit dat sociale huurders op voorhand niet meer de kans krijgen hun argumenten over te maken (een kans die zoals gezegd quasi nooit wordt gegrepen door de sociale huurder), wordt voldoende omkaderd. De huurder moet nog steeds in gebreke gesteld worden en aangemaand worden zijn verplichtingen na te komen binnen een bepaalde termijn, de toezichthouder moet er over waken dat er geen wanverhouding is tussen de vastgestelde inbreuk en de opgelegde boete en in de beslissing waarmee de boete wordt opgelegd moet de betrokkene worden gewezen op de betwistingsmogelijkheden. Op basis van de motiveringsverplichting zal de toezichthouder in zijn beslissing tot het opleggen van een administratieve geldboete ook het concrete bedrag moeten verantwoorden.

Ten tweede worden paragraaf 4 tot en met 6 vervangen. In de huidige formulering wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds een verzoekschrift tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling (huidige §4) en anderzijds een betwisting (huidige §5). Beide procedures worden nu samengevoegd, waardoor de procedure wordt gestroomlijnd en efficiënter zal verlopen. In de ontworpen paragraaf 5 wordt nu bepaald dat de betrokkene in één verzoekschrift de boete kan betwisten en/of kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling vragen. Op straffe van nietigheid moeten de modaliteiten van de verzoekschriftprocedure vermeld worden in de gemotiveerde kennisgeving.

Het verzoekschrift moet ingediend worden binnen 60 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief die de geldboete oplegt. Nadien is de administratieve geldboete definitief. Er kan dan ook geen beroep meer aangetekend worden bij de burgerlijke rechtbank (zie ook de bespreking van ontworpen paragraaf 6).

In het verzoekschrift kan de betrokkene zijn motivering uitgebreid opnemen; hij kan ook vragen gehoord te worden. Hiermee wordt de rechtsbescherming van de huurder voldoende gegarandeerd. Omdat het organiseren van een hoorzitting meer tijd vraagt, wordt in dat geval de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd.

De toezichthouder neemt de beslissing over het verzoekschrift. De afdeling waartoe de toezichthouders behoren, dient er over te waken dat de afdeling zo wordt georganiseerd dat de onafhankelijkheid van de toezichthouder die het verzoek behandelt, ten aanzien van de toezichthouder die de administratieve geldboete oplegde, gegarandeerd is.

Als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de betrokkene ingeval van stilzitten van het bestuur. Dit neemt uiteraard niet weg dat het bestuur moet trachten elk verzoekschrift binnen de decretale termijn te behandelen.

Om in geval van tijdelijke grote toestroom van verzoekschriften of onvoorziene omstandigheden waar de afdeling mee te maken zou krijgen, een rechtsgeldige beslissing mogelijk te maken, wordt bepaald dat de toezichthouder eenmalig de decretale termijn met 30 dagen kan verlengen. De beslissing om de termijn te verlengen moet verzonden worden binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 of 60 dagen. Het gaat telkens over kalenderdagen.

Tegen de beslissing van de toezichthouder over het verzoekschrift van de betrokkene, kan beroep worden aangetekend bij de burgerlijke rechtbank (burgerlijke rechter bij de rechtbank van eerste aanleg). Dit is in overeenstemming met de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens met betrekking tot administratieve sancties, die bepaalt dat administratieve sancties steeds moe-

ten kunnen worden betwist bij een rechter met volle rechtsmacht. In dit geval heeft de rechtbank van eerste aanleg, net zoals de toezichthouder die beslist over het verzoekschrift van de huurder, de bevoegdheid om de administratieve geldboete kwijt te schelden, te verminderen of uitstel van betaling te verlenen.

Het beroep bij de burgerlijke rechtbank is enkel ontvankelijk wanneer de betrokkene tijdig een verzoekschrift heeft ingediend bij de toezichthouder, zoals bepaald in ontworpen paragraaf 5. Als het bestuur immers de mogelijkheid voorziet om de beslissing aan te vechten binnen dat bestuur, dient de burger deze mogelijkheid te gebruiken en kan hij niet rechtstreeks naar de rechter (cf. de vaste rechtspraak van de Raad van State dat een beroep tot vernietiging bij de Raad van State enkel ontvankelijk is wanneer de georganiseerde administratieve beroepsprocedure werd benut).

Het feit dat de toegang tot de burgerlijke rechtbank wordt afgesloten voor diegene die tegen het opleggen van de administratieve geldboete bij de toezichthouder geen verzoekschrift heeft ingediend waarin hij de administratieve geldboete betwist of om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete vraagt, is in overeenstemming met de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens met betrekking tot administratieve sancties. Het door artikel 6, §1, EVRM gewaarborgde recht van toegang tot een rechter houdt niet in dat een verzoekende partij aan geen enkele voorwaarde om in rechte te treden onderworpen mag worden. Er wordt in artikel 102bis bovendien in voldoende waarborgen voorzien opdat de administratieve procedure met bekwame spoed zou worden afgehandeld en het recht op toegang tot de rechter niet nodeloos wordt belemmerd. Wanneer tegen de aanvankelijke beslissing van de toezichthouder een verzoekschrift tot betwisting of tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling wordt ingediend, wordt de beslissing waarbij de administratieve geldboete werd opgelegd niet definitief en kan de administratieve geldboete niet ingevorderd worden. De administratieve geldboete vervalt stilzwijgend indien de beslissing van de toezichthouder niet binnen 30 of 60 dagen aan de betrokkene wordt verzonden, eventueel verlengd met 30 dagen. De verplichting om voorafgaand aan het vatten van de burgerlijke rechtbank een verzoekschrift in te dienen bij de toezichthouder, belemmert dus niet het recht van de betrokkene om zich tot een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie te wenden (zie in dezelfde zin met betrekking tot het Aslastendecreet: RvS 3 juli 2014, nr. 227.982, §22).

Als de huurder zich dus tot de burgerlijke rechter wendt zonder de procedure in de ontworpen paragraaf 5 te hebben uitgeput, of deze procedure onontvankelijk was wegens het verstrijken van de termijn, zal het beroep bij de burgerlijke rechter afgewezen worden wegens onontvankelijkheid.

Tot slot wordt er in paragraaf 9 van artikel 102bis VWC een louter legistieke fout rechtgezet.

Procedure

Wat betreft de procedure wenst de Vlaamse Woonraad erop te wijzen dat het verplicht doorlopen van de administratieve procedures vooraleer naar een burgerlijke rechtbank kan worden gestapt, voor de doelgroep mogelijk als een bijkomende drempel kan werken. In dit verband stelt de Vlaamse Woonraad een toename van de administratieve procedures sui generis bij de toezichthouder vast. Dergelijke procedures moeten volgens de Vlaamse Woonraad worden beoordeeld op basis van de bijkomende rechtsbescherming die geboden wordt aan betrokken doelgroep en de werkbaarheid op het terrein (wat momenteel een knelpunt vormt). De Vlaamse Woonraad vraagt aandacht hiervoor, en vraagt dit uit te werken met het oog op een meer optimale toepassing.

Deze opmerking is niet helemaal duidelijk. In het kader van de domiciliefraude wordt bepaald dat de toezichthouder een administratieve geldboete kan opleggen aan de huurder ook al heeft de huurder zich geregulariseerd. De Vlaamse Woonraad lijkt er voor te pleiten dat na het opleggen van de administratieve geldboete, de betwisting onmiddellijk voor de burgerlijke rechtbank dient te gebeuren. Dit lijkt de stellers van het ontwerp een grotere drempel en is een vermindering van de rechtsbescherming van de huurder.

De Vlaamse Woonraad merkt op dat het ontwerp de voorwaarden inzake ingebrekestelling en aanmaning schrapt. Dit biedt weliswaar de mogelijkheid tot een meer directe en onmiddellijke aanpak. Het is echter de vraag of dit wenselijk is vanuit het oogpunt van de rechtsbescherming. Verder is het de Vlaamse Woonraad niet duidelijk of de toezichthouder de appreciatiemogelijkheid behoudt om al dan niet op te treden.

Het ontwerp schrapt inderdaad de mogelijkheid voor de huurder om voorafgaand aan het opleggen van een administratieve geldboete gehoord te worden door de toezichthouder (nu opgenomen in artikel 102bis, §3, eerste lid, VWC). Maar er wordt voldoende rechtsbescherming geboden doordat de toezichthouder de hoogte van de administratieve geldboete moet motiveren waarbij er geen wanverhouding mag zijn tussen bedrag en inbreuk en de mogelijkheden tot betwisting nadien. Door de procedure van betwisting nadien te stroomlijnen moet het voor de huurder ook gemakkelijker maken effectief betwisting te voeren en zijn er minder procedurele drempels.

Woonoverlast bestrijden

De Vlaamse Woonraad vraagt een proportionele aanpak en aandacht voor meer preventieve benaderingen. In eerdere adviezen heeft de Vlaamse Woonraad gewezen op de bijzondere doelstellingen van de Vlaamse Wooncode, waar gesteld wordt dat het woonbeleid de optimale ontwikkelingskansen, gelijke kansen voor iedereen en de integratie moet bevorderen. Vanuit dit oogpunt moet vooral worden geijverd voor preventieve en positieve acties, en is de sanctionering eerder een laatste redmiddel.

De mogelijkheid om de woonoverlast penaliserend aan te pakken, sluit het preventieve luik helemaal niet uit. Dit is ook niet de bedoeling van de bepaling. Het optreden van zowel de sociale verhuurders als de toezichthouder moet voldoen aan de beginselen van behoorlijk bestuur en er is voldoende rechtsbescherming voorzien voor de sociale huurder indien de sociale verhuurder of toezichthouder disproportioneel te werk gaat. Onmiddellijk penaliserend optreden voor zeer lichte vormen van woonoverlast zal dus door de gerechtelijke of administratieve rechter gesanctioneerd kunnen worden. De voorgestelde wijziging heeft alleen tot doel dat bij ernstige woonoverlast een administratieve geldboete kan worden opgelegd, ook al heeft de persoon na ingebrekestelling zich geregulariseerd. Volgens de huidige regeling is dat niet mogelijk.

Domiciliefraude

Het is de Vlaamse Woonraad niet duidelijk welke omvang dit probleem op het terrein effectief aanneemt. Ondanks de toegenomen mogelijkheden tot bestrijding van domiciliefraude, ontving de afdeling Toezicht in 2014 immers slechts een 35-tal dossiers of klachten inzake domiciliefraude. Met het oog op een strafrechtelijke sanctionering werd in 2014 in 16 dossiers een proces-verbaal opgesteld. De vraag rijst in welke mate deze cijfers een onderschatting vormen van het probleem. Dit zou beleidsmatig vooraf moeten worden nagegaan. Bovendien is het de vraag of een sterkere focus op domiciliefraude niet ten koste zal gaan van andere opdrachten van de toezichthouder en huisvestingsmaatschappij?

De stellers van het ontwerp volgen de Vlaamse Woonraad uiteraard wanneer deze zich tegen elke vorm van fraude binnen de sociale huur kant. In welke mate domiciliefraude in de sociale huur voorkomt is moeilijk te meten. Maar het uitgangspunt is dat elk geval van domiciliefraude niet door de beugel kan en dat telkens gepast moet worden opgetreden. Het feit dat de toezichthouder slechts een 35-tal dossiers ontving en slechts in 16 dossiers proces-verbaal opstelde, kan veel verklaringen hebben: ofwel dat het fenomeen weinig voorkomt, ofwel dat door de sociale verhuurders kort op de bal wordt gespeeld en door hun opvolging veel gevallen worden geregulariseerd, ofwel dat onvoldoende wordt opgetreden tegen domiciliefraude. De huidige wijzigingsvoorstellen willen in ieder geval voldoende instrumenten ter beschikking stellen aan zowel de sociale verhuurders zelf als aan de toezichthouders om gepast te kunnen optreden. Onder gepast wordt ook verstaan voldoende evenwichtig, in verhouding tot de ernst van de inbreuk. Het bestrijden van domiciliefraude vormt een taak van zowel de sociale verhuurders als de toezichthouder. Wat betreft de sociale verhuurders wordt dit aspect ook opgevolgd bij de prestatiebeoordeling. Dit wijzigingsvoorstel wil op dat vlak niets wijzigen.

De domiciliefraude wordt uitgebreid tot het toelaten van bewoners die niet voldoen aan de toelatings- en toetredingsvoorwaarden. De Vlaamse Woonraad stelt zich de vraag of de sociale huurder steeds in de mogelijkheid is om effectief na te gaan of de wettelijke bepalingen naar toetreding zijn vervuld.

De toetredingsvoorwaarden zijn de eigendomsvoorwaarde, ingeschreven zijn in het vreemdelingen- of bevolkingsregister en voldoen aan de inburgerings- en taalbereidheid. De inburgeringsplicht wordt opgevolgd door de handhavers van het inburgeringsbeleid. Als zou blijken dat de persoon die duurzaam verblijft in de sociale huurwoning, niet voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en dat zal in de meeste gevallen vastgesteld worden door de verhuurder (via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ)), dan is het niet toegelaten dat die persoon in de woning blijft. De verhuurder zal de huurder op de hoogte brengen van deze inbreuk. Het is dan de verantwoordelijkheid van de huurder om er voor te zorgen dat die persoon de sociale huurwoning verlaat. Als die persoon de woning weigert te verlaten, kan dat leiden tot een opzeg van de huurovereenkomst.

Artikel 45

Dit artikel wijzigt artikel 112 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 112 van de Vlaamse Wooncode bevat een delegatie aan de Vlaamse Regering om alle decretale bepalingen samen te brengen die betrekking hebben op het woonbeleid en het sociale grond- en pandenbeleid. Die coördinatiebepaling werd tot nog toe niet toegepast.

Artikel 112 van de Vlaamse Wooncode wordt zodanig aangepast dat de Vlaamse Regering wordt belast met de codificatie van alle wetten en decreten die betrekking hebben op het Vlaamse woonbeleid en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn. Het ontwerpartikel bepaalt welke regelgeving in die codificatie ten minste moet worden opgenomen. Expliciet opgenomen in de lijst is het Burgerlijk Wetboek, en meer bepaald de reglementering met betrekking tot de verhuring van private woningen, in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, die in het kader van de zesde staatshervorming is overgeheveld naar de gewesten.

In het kader van deze codificatieopdracht kunnen bepaalde technische afstemmingen worden verricht, met name:
a) het anders inrichten van de bepalingen, inzonderheid het opnieuw ordenen en het veranderen van de nummeringen;
b) de verwijzingen in de bepalingen met de nieuwe nummering overeenbrengen;
c) het 'herschrijven' van de bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming, eenheid van terminologie en actualisering;
d) de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen in de regelgeving die buiten de codificatie is gebleven;
e) het opschrift van de codificatie bepalen.

Het spreekt voor zich dat de codificatie geen inhoudelijke wijzigingen kan aanbrengen; de beginselen die zijn neergelegd in de te codificeren regelgeving, blijven onaangeroerd.

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

Artikel 46 tot en met artikel 49

Deze artikelen wijzigen artikel 2.2.6 tot en met artikel 2.2.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

De wijzigingsvoorstellen komen tegemoet aan de voorstellen tot decentralisatie, geformuleerd door de werkgroep Wonen van de paritaire commissie decentralisatie: "De Vlaamse overheid beperkt zicht tot het bepalen van het strategisch kader op hoofdlijnen voor leegstand, waarbij het de lokale besturen machtigt daaromtrent heffingen in te voeren.

De lokale besturen krijgen door de voorgestelde wijzigingen volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (UGLH) en de minimumheffingen worden dus geschrapt. Ook de verplichting tot het bijhouden van een leegstandsregister wordt geschrapt, evenals de tegemoetkoming in de kosten voor de opmaak en de jaarlijkse actualisatie van het register.".

De Vlaamse Woonraad onderschrijft in beginsel de beleidskeuze om de gemeente de volledige verantwoordelijkheid te geven voor de invulling van de leegstand. Er zijn volgens de Vlaamse Woonraad voldoende redenen om deze materie plaatselijk op te volgen en desgevallend te regelen. Hiermee wordt eveneens het voorstel van de experts in de paritaire commissie decentralisatie gevolgd. De Vlaamse Woonraad meent echter dat leegstandsbestrijding op zich een volwaardig woonbeleidsinstrument is, en acht een gewestelijke monitoring aangewezen. Dergelijke algemene informatie kan immers een element vormen in de ontwikkeling en bijsturing van de objectieven van het gewestelijk woonbeleid.

De stellers van het ontwerp merken op dat de Vlaamse Woonraad enerzijds de beleidskeuze om de gemeenten volledige verantwoordelijkheid te geven onderschrijft maar anderzijds een gewestelijke monitoring aangewezen acht. Die principes zijn echter niet met elkaar te verzoenen. Het Vlaamse Gewest wil ingaan op het standpunt van de paritaire commissie decentralisatie en de gemeenten volle verantwoordelijkheid geven in het leegstandsbeleid. Daartoe wordt de verplichting om een leegstandsregister bij te houden geschrapt. Aangezien de gemeenten niet meer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden, valt ook de verplichting weg om het leegstandsregister jaarlijks te actualiseren en Wonen-Vlaanderen vervolgens een update te bezorgen. Het is in die context niet mogelijk om op Vlaams niveau nog in monitoring te voorzien. Via de subsidiëring

van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid enerzijds en de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring anderzijds, zal het bijhouden van een leegstandsregister wel verder worden aangemoedigd. In beide instrumenten wordt het bijhouden van een leegstandsregister immers als voorwaarde vooropgesteld.

De Raad van State vraagt in zijn advies bij het ontworpen artikel 46 om het begrip 'intergemeentelijke administratieve eenheid', zoals gebruikt in artikel 2.2.6 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, nader te omschrijven. De intergemeentelijke administratieve eenheden die intussen inzake leegstand een rol hebben opgenomen, zijn te situeren als uitvoerders van 'gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid' in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007. Bij dergelijke samenwerkingsprojecten is de initiatiefnemer altijd een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking. Maar meerdere initiatiefnemers laten de uitvoering van het samenwerkingsproject over aan een derde. Die projectuitvoerder kan de trekkende gemeente zijn, maar soms gaat het ook om een OCMW-vereniging of een vzw. Omdat er geen volledig overzicht beschikbaar is van de bestaande werkvormen, is het niet opportuun om dit naar aanleiding van de voorliggende ontwerpwijziging (die aan het betreffende begrip niets verandert) verder decretaal af te bakenen.

Artikel 50 en 51

Met deze bepalingen worden artikel 3.1.1 en 3.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid gewijzigd.

Meer in het bijzonder wordt de subsidiëring van activeringsprojecten, dat tot nog toe dode letter was gebleven, omgevormd naar een volwaardig instrument van het Vlaamse woonbeleid. Met de subsidiëring van activeringsprojecten wil het Vlaamse Gewest een stimulans geven voor de renovatie van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, en de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de realisatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod. Op die manier dragen activeringsprojecten bij tot de sanering en herontwikkeling van stadskankers of wijken, waarvan de ruimtelijke inrichting achterhaald is en niet aansluit bij actuele noden en opvattingen, tot de verbetering van de leefbaarheid in de stad, of tot de transformatie van landelijke gebieden voor nieuwe hedendaagse gebruiken.

De Vlaamse Regering zal telkens beleidsmatige accenten kunnen leggen door middel van zogenaamde 'call-procedures', waarbij projectaanvragen worden aangezocht omtrent specifieke themata. Het is de bedoeling dat de Vlaamse Regering bij de uitwerking van selectie- en beoordelingscriteria voor projecten in stedelijke omgevingen de klemtoon legt op inbreiding.

De middelen voor de subsidiëring van activeringsprojecten worden gegenereerd door de netto-opbrengsten van de planbatenheffing. De uitwerking van de subsidiëringsbepalingen dient de Europese de-minimisverordening voor DAEB's in acht te nemen. Een steunverlening aan een initiatiefnemer die Europeesrechtelijk als een onderneming beschouwd moet worden, is niet aanmeldingsplichtig (dat wil zeggen dat de overheid geen toestemming tot het verlenen van de steun hoeft aan te vragen bij de EU), als de overheidsbijdrage voldoet aan de verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen. Steun, waarvan het bedrag over een periode van drie jaar voor een onderneming niet uitgaat boven 500.000 euro, valt krachtens deze verordening niet onder artikel 87 EG. Voor de toepassing van de

verordening gelden voorts specifieke regels over cumulering en controle. Naast de voorwaarde van het plafond gelden ook andere voorwaarden voor de verlening van de-minimissteun.

Artikel 52

Deze artikelen wijzigen artikel 3.2.17 tot en met artikel 3.2.29 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Deze wijzigingsvoorstellen komen tegemoet aan de voorstellen tot decentralisatie, geformuleerd door de werkgroep Wonen van de paritaire commissie 'decentralisatie': "De Vlaamse overheid beperkt zich tot het bepalen van het strategisch kader op hoofdlijnen voor leegstand, waarbij het de lokale besturen machtigt daaromtrent heffingen in te voeren.

De lokale besturen krijgen volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (UGLH) en de minimumheffingen worden dus geschrapt. Ook de verplichting tot het bijhouden van een leegstandsregister wordt geschrapt, evenals de tegemoetkoming in de kosten voor de opmaak en de jaarlijkse actualisatie van het register.".

Volgens het advies van de Raad van State bij voorliggend ontwerp kan de leegstandsheffing niet langer als een essentieel instrument van het grond- en pandenbeleid worden beschouwd, gelet op de beslissing om de lokale besturen volledige beleidsvrijheid te geven om zelf te bepalen of ze omtrent leegstand beleid wensen te voeren. Hierdoor kan de decretale machtiging om een gemeentelijke leegstandsheffing in te voeren op de woningen en gebouwen opgenomen in het leegstandsregister "niet meer noodzakelijk geacht worden voor de uitoefening van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest". Dat brengt met zich mee dat er geen beroep meer kan worden gedaan op de impliciete bevoegdheden. Bijgevolg wordt hoofdstuk 3 van boek 3, titel 2, integraal opgeheven.

Artikel 53

Met dit artikel wordt artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid gewijzigd, dat betrekking heeft op de periodieke nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod.

Meer in het bijzonder wordt de koppeling met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen losgelaten, en vervangen door een koppeling met de organisatie van een Groot Woononderzoek. Dat onderzoek zal met een periodiciteit van eenmaal om de tien jaar uitgevoerd worden, zodat er ook eenmaal om de tien jaar een nieuwe nulmeting van het sociaal woonaanbod zal worden georganiseerd. Het Groot Woononderzoek wordt verankerd in de Vlaamse Wooncode – zie daarvoor de toelichting bij artikel 22 – wijziging artikel 24 VWC.

De regeling met betrekking tot de huidige nulmeting van het sociaal woonbeleid, als bijlage gevoegd bij het decreet Grond- en Pandenbeleid, is momenteel opgenomen in artikel 7.3.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, bij de overgangsmaatregelen. Met het oog op een betere leesbaarheid wordt ervoor geopteerd de regeling over te hevelen naar artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. De nulmeting bevat voor elke Vlaamse gemeente het sociaal woonaanbod van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren op 31 december 2007 en zet dat af tegen het aantal huishoudens op 1 januari 2008. De einddatum van de geldigheid van de eerste nulmeting wordt – parallel met de in het regeerakkoord afgesproken verlenging van de streefdatum voor

het gewestelijk objectief op het vlak van sociale huurwoningen – op 31 december 2025 gezet.

Artikel 54

Dit artikel wijzigt artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat betrekking heeft op het bindend sociaal objectief van de gemeenten.

Meer in het bijzonder wordt de koppeling met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen losgelaten, en vervangen door een koppeling met de organisatie van een Groot Woononderzoek. Dat onderzoek zal met een periodiciteit van eenmaal om de tien jaar uitgevoerd worden, zodat er ook eenmaal om de tien jaar een nieuw bindend sociaal objectief zal worden opgelegd. Het Groot Woononderzoek wordt verankerd in de Vlaamse Wooncode – zie daarvoor de toelichting bij artikel 22 – wijziging artikel 24 VWC.

De regeling met betrekking tot de huidige bindende sociale objectieven is momenteel opgenomen in artikel 7.3.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, bij de overgangsmaatregelen. Met het oog op een betere leesbaarheid wordt ervoor geopteerd de regeling over te hevelen naar artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

In uitvoering van het verslag van het Rekenhof over 'Sociale woningen: beleid en financiering' (*Parl.St.* Vl.Parl. 2014-15, nr. 37-E/1) wordt de exacte begin- en einddatum van het bindend sociaal objectief ondubbelzinnig in het decreet opgenomen. Begindatum is 1 september 2009; einddatum is 31 december 2025. Wel wordt er rekening gehouden met het sociaal woonaanbod dat is gerealiseerd sinds 1 januari 2008, de datum van de nulmeting.

Artikel 55

Met dit artikel wordt artikel 4.1.3 van het decreet Grond- en Pandenbeleid gewijzigd, dat betrekking heeft op de verschillende deelobjectieven van het bindend sociaal objectief.

Gelet op de opheffing van de gewestelijke objectieven op het vlak van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt ervoor geopteerd om ook de deelobjectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels als onderdeel van het bindend sociaal objectief van de gemeenten te schrappen. Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen blijft behouden en dient, zoals aangegeven, uiterlijk op 31 december 2025 bereikt te zijn.

Artikel 56

Dit artikel wijzigt artikel 4.1.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat betrekking heeft op het provinciaal en gemeentelijk deelobjectief voor sociale huurwoningen. Meer in het bijzonder wordt de koppeling met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen losgelaten, en vervangen door een koppeling met de organisatie van een Groot Woononderzoek. Dat onderzoek zal met een periodiciteit van eenmaal om de tien jaar uitgevoerd worden, zodat er ook eenmaal om de tien jaar een nieuw bindend sociaal objectief zal worden opgelegd. Het Groot Woononderzoek wordt verankerd in de Vlaamse Wooncode – zie daarvoor de toelichting bij artikel 22 – wijziging artikel 24 VWC. De einddatum van de geldigheid van het provinciaal objectief wordt – parallel met de in het regeerakkoord afgesproken verlenging van de streefdatum voor het gewestelijk objectief op het vlak van sociale huurwoningen – op 31 december 2025 gezet (punt 1° en 2°).

Gemeenten die eind 2007 een sociaal huuraanbod van minder dan 3% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting hadden, kregen naast de reguliere inspanning op het vlak van sociale huurwoningen ook een specifieke inhaalbeweging opgelegd. Het decreet voorziet in de mogelijkheid voor die gemeenten om een vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging aan te vragen, maar daarvoor dient de Vlaamse Regering eerst een uitvoeringsbesluit op te maken. Alvorens dat besluit vast te stellen, wordt ervoor geopteerd de criteria op basis waarvan een gemeente in aanmerking komt voor een vrijstelling of vermindering, te verfijnen. Zo zal een gemeente die zich beroept op 'manifeste ruimtelijke beperkingen', minstens moeten aantonen dat hij een actieprogramma in de zin van artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid heeft opgemaakt. Een gemeente die een beroep doet op een hoog aandeel afgeleverde vergunningen voor sociale woningen in de afgeleverde vergunningen de voorbije jaar, kan dat in 2016 op voorwaarde dat 30% van de reguliere inspanning is gerealiseerd. Voor het criteria 'de gemeente levert reeds belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen' wordt een limitatieve lijst van woningen voorzieningen opgesteld (punt 4°, 5°, 6° en 7°).

Gemeenten die in het kader van de tweejaarlijkse voortgangstoetsen een sociaal huuraanbod van ten minste 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting hebben, kunnen momenteel met het oog op de financiering van bijkomende sociale huurwoningen een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten met de Vlaamse Regering. Er wordt voor geopteerd om het toepassingsgebied van de sociaal woonbeleidsconvenanten uit te breiden tot de gemeenten die hun deelobjectief voor sociale huurwoningen hebben bereikt, maar geen sociaal huuraanbod van 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting hebben (punt 8°).

Het contingent voor de sociaal woonbeleidsconvenanten is momenteel als onderdeel van het provinciaal objectief voor sociale huurwoningen verdeeld over de vijf Vlaamse provincies. Er wordt voor geopteerd te verduidelijken dat de verdeling van het contingent geen rekening houdt met de verdeling van het gewestelijk objectief op het vlak van sociale huurwoningen over de provincies. De financiering van sociaal woonbeleidsconvenanten is dus niet afhankelijk van de provinciale objectieven. Het gewestelijk objectief (zie daarvoor de toelichting bij ontworpen artikel 19 – wijziging artikel 22bis VWC) bestaat uit de som van de bindende sociale objectieven van de gemeenten (in totaal 35.233 bijkomende eenheden) en uit het contingent van de sociaal woonbeleidsconvenanten (de huidige 8207 bijkomende eenheden, plus het aandeel van de verhoging van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen naar 50.000 eenheden). Als de Vlaamse Regering beslist een gemeente geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van de specifieke inhaalbeweging, gaan de daarmee overeenstemmende sociale huurwoningen over van het gemeentelijk objectief naar het contingent van de sociaal woonbeleidsconvenanten.

De Vlaamse Woonraad vraagt, voor wat de regeling met betrekking tot de sociaal woonbeleidsconvenanten, voorzien in artikel 4.1.4, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, betreft, verduidelijking over de vraag hoe de gewestelijke in plaats van provinciale aanpak zal geconcretiseerd worden.

De stellers van het ontwerp merken op dat het contingent voor de sociaal woonbeleidsconvenanten momenteel als onderdeel van het provinciaal objectief voor sociale huurwoningen is verdeeld over de vijf Vlaamse provincies. Er wordt voor geopteerd dat contingent uit de provinciale objectieven te halen en te groeperen op Vlaams niveau. Een en ander past in de beleidskeuze om het toepassingsgebied van de convenanten uit te breiden tot de gemeenten die hun deelobjectief voor sociale huurwoningen hebben bereikt, maar geen sociaal huuraanbod van 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting hebben.

Op 19 februari 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan een ontwerpbesluit dat het Monitoringbesluit van 10 november 2011 op een aantal punten wijzigt (VR 2016 1902 DOC.0107). In artikel 29/1 van het Monitoringbesluit, dat uitvoering geeft aan de regeling met betrekking tot de sociaal woonbeleidsconvenanten uit artikel 4.1.4, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, wordt bepaald dat de minister naar aanleiding van een voortgangstoets de criteria kan bepalen voor de selectie van gemeenten waarmee een sociaal woonbeleidsconvenant wordt gesloten en voor de selectie van verrichtingen die in het convenant worden opgenomen.

Artikel 57 en 58

Met dit artikel worden artikel 4.1.5 en 4.1.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid opgeheven.

Gelet op de opheffing van de gewestelijke objectieven op het vlak van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt ervoor geopteerd om ook de provinciale objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels te schrappen.

Artikel 59

Dit artikel wijzigt artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat betrekking heeft op de inventarisatie van de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwbare onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en – facultatief – van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen op het grondgebied van de gemeente.

In 2010 werd een niet-limitatieve lijst van Vlaamse semipublieke rechtspersonen opgesteld, beschikbaar via de volgende link: http://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/docs/Ontvoogding/lijst_semipublieke_rechtspersonen.pdf.

- De bepaling van het percentage van aanwending van deze onbebouwde percelen voor de realisatie van het bindend sociaal objectief behoort strikt tot het operationele beleid van de lokale besturen (in overleg met alle actoren). De verplichting om ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor een sociaal woonaanbod (25%-norm), wordt dus geschrapt. Er wordt wel een slag om de arm gehouden voor gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken (artikel 22bis, §2, Vlaamse Wooncode): voor die gemeenten blijft de 25%-norm van kracht;
- het blijft aan de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid om een visie uit te werken over de inzet van deze gronden voor de realisatie van het bindend sociaal objectief. De verplichting om een gemeentelijk actieprogramma op te maken, blijft dus behouden;
- de uitsluitingsgrond voor de onbebouwde percelen in eigendom van sociale woonorganisaties en van Vlabinvest apb wordt geschrapt. Op die manier geeft het actieprogramma een volledig zicht op de mogelijkheid tot het realisatie van het bindend sociaal objectief op gronden van de publieke en semipublieke sector. Als blijkt dat het actieprogramma niet volstaat om het bindend sociaal objectief te bereiken, zal de gemeente in overleg moeten treden met private grondeigenaars en projectontwikkelaars;
- aanvullend dient te worden gesteld dat de gemeenten in dit kader ook een visie kunnen ontwikkelen over de inpassing van de zogenaamde 'binnengebieden' (niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of in een verkaveling) in het gemeentelijk sociaal woonbeleid.

De huidige regeling met betrekking tot de inventarisatie van onbebouwde percelen en het gemeentelijk actieprogramma is deels opgenomen in artikel 7.3.9 van

het decreet Grond- en Pandenbeleid, bij de overgangsmaatregelen. Met het oog op een betere leesbaarheid wordt ervoor geopteerd de regeling over te hevelen naar artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

In uitvoering van het verslag van het Rekenhof over 'Sociale woningen: beleid en financiering' (*Parl.St.* Vl.Parl. 2014-15, nr. 37-E/1) wordt de exacte begin- en einddatum van het gemeentelijke actieprogramma ondubbelzinnig in het decreet opgenomen. Begindatum is de datum van de inventarisatie, en uiterlijk 31 oktober 2010; einddatum is 31 december 2025.

De Vlaamse Woonraad vraagt verduidelijking over de impact van het voorstel tot schrapping van de verplichting om 25% van de onbebouwde percelen van de Vlaamse besturen aan te wenden voor het bindend sociaal objectief, voorzien in artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

De stellers van het ontwerp wensen te benadrukken dat enkel het minimale aandeel van 25% geschrapt wordt conform te conclusies van de paritaire commissie decentralisatie. Elke gemeente blijft ertoe gehouden om de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde percelen in eigendom van de Vlaamse besturen aan te wenden om het bindend sociaal objectief te behalen. Aan die verplichting is automatisch voldaan zodat het bindend sociaal objectief tijdig wordt behaald. Als het bindend sociaal objectief in een gemeente niet tijdig is behaald, treedt de bepaling met betrekking tot het activeringstoezicht, vermeld in de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in werking ten aanzien van de Vlaamse besturen die 'bebouwbare' onbebouwde percelen hebben in die gemeente.

Concreet betekent dit dat een gemeente de gronden van de Vlaamse besturen en desgevallend ook de gronden van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen in rekening moet brengen om na te gaan hoe het bindend sociaal objectief kan worden behaald. Als het volstaat de gronden van sociale woonorganisaties in te zetten om het bindend sociaal objectief te behalen, is het niet nodig om gronden van Vlaamse besturen aan te wenden in functie van die doelstelling. Als de inspanningen van de sociale woonorganisaties niet volstaan om het bindend sociaal objectief te behalen, is het de taak – en de verplichting – van de gemeente om na te gaan welke gronden van de Vlaamse besturen en desgevallend ook van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen aangewend kunnen worden voor de realisatie van een sociaal woonaanbod. Er is geen minimaal aandeel meer ingeschreven, maar ook geen maximum.

Artikel 60

Met dit artikel wordt artikel 7.3.3 van het decreet Grond- en Pandenbeleid opgeheven, dat een overgangsmaatregel voor de subsidiëring van activeringsprojecten bevat.

De inhoud ervan wordt overgeheveld naar de algemene regeling, voorzien in artikel 3.1.1 en 3.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 61

Dit artikel heft artikel 7.3.6 tot en met 7.3.8 van het decreet Grond- en Pandenbeleid op.

Artikel 7.3.6 bevat een overgangsmaatregel voor de nulmeting van het bestaande sociaal woonaanbod.

De inhoud ervan wordt overgeheveld naar de algemene regeling, voorzien in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 7.3.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat een overgangsmaatregel voor het bindend sociaal objectief.

De inhoud ervan wordt overgeheveld naar de algemene regeling, voorzien in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 7.3.8 van het decreet Grond- en Pandenbeleid legt een voortgangsrapportering over de realisatiegraad van het bindend sociaal objectief op voor de beleidsbrieven Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed in 2012.

Artikel 62

Met dit artikel wordt artikel 7.3.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid opgeheven, dat een overgangsmaatregel voor het gemeentelijk actieprogramma bevat. De inhoud ervan wordt overgeheveld naar de algemene regeling, voorzien in artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015

Artikel 63

Het Vlaamse regeerakkoord stelt: "De Vlaamse Regering blijft het realiseren van sociale koopwoningen belangrijk vinden, ook al wordt dit niet langer ondersteund met subsidies. Wel worden alle aangegane engagementen uit het verleden, vanaf het gunstig advies op het lokaal woonoverleg en de aanmelding bij de VMSW, verder nageleefd. De Vlaamse regering zal, samen met het stopzetten van de financiering, een nieuw kader ontwerpen voor sociale koopmaatschappijen omtrent het realiseren en overdragen van sociale koopwoningen. De rol van de IVA Inspectie RWO zal in dit kader worden herbekeken en herleid.".

In het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015 (hierna het programmadecreet 2015) wordt de subsidiëring van de sociale koopwoningen en de sociale kavels afgeschaft. In dit decreet wordt ook de betreffende overgangsmaatregel voorzien. De lijst van projecten die aan de beide voorwaarden van de overgangsmaatregel voldoen, is omvangrijk en bevat heel wat 'slapende' projecten. De budgettaire impact ervan is aanzienlijk en kan zich spreiden over een lange termijn. Deze middelen zullen moeten worden gevonden binnen de beschikbare middelen bestemd voor de realisatie van sociale huurwoningen. Het is bijgevolg logisch dat er bij de planning en programmatie van de projecten uit de overgangslijst voorrang wordt gegeven aan projecten die een vermenging van sociale huur- en koopwoningen omvatten.

Om die reden wordt ook voorgesteld om een bijkomende beperking in te bouwen in de overgangsregeling en enkel de bouw van sociale koopwoningen of de aanleg van sociale kavels en de bijhorende aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, waarvoor de vereiste vergunningen ten laatste op 31 december 2017 zijn afgegeven (punt 5°) en de werken ten laatste op 31 december 2018 zijn besteld (punt 3°), nog in aanmerking te laten komen voor een koopsubsidie. Vanaf 1 januari 2017 kan de initiatiefnemer een van die werken pas bestellen als hij in het bezit is van zowel de vergunning voor de bouw van de sociale koopwoningen of de aanleg van sociale kavels als, voor zover vereist, de vergunning voor de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur (punt 4°). De voorwaarde, vermeld in punt 4°, geldt niet ten aanzien van gemengde projecten (huur/koop). Bij een gefaseerde uitvoering van de bouwverrichting kan de initiatiefnemer (in afwijking

van de voorwaarde, vermeld in punt 4°) vanaf 1 januari 2017 de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur bestellen als hij voor ten minste een bouwfase in het bezit is van de vergunning.

Verder wordt de verplichte opname in een lijst van alle projecten die voldoen aan de eerste twee voorwaarden (VMSW tijdig op de hoogte, tijdige bespreking op lokaal woonoverleg en gunstig advies Wonen-Vlaanderen) geschrapt. Het blijkt immers niet mogelijk om een exhaustieve lijst op te maken. Daarom opteert de Vlaamse Regering ervoor om een lijst vast te stellen van de dossiers waarvan men zeker is dat ze aan de twee voorwaarden voldoen. Voor de overige dossiers zal de VMSW geval per geval nagaan of zij voldoen. Dit impliceert dat de toewijzing van middelen door de VMSW niet meer afhankelijk is van het opgenomen zijn in de lijst.

In zijn advies bij het ontwerp van decreet stelde de Raad van State de vraag of de subsidiëring van de realisatie van sociale koopwoningen en sociale kavels (SV, SBE en SSI) in het kader van een overgangsregeling naar aanleiding van de afschaffing van die subsidies, waarvan de decretale regeling met dit artikel wordt gewijzigd, beschouwd kan worden als een steunmaatregel die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moet worden aangemeld bij de Europese Commissie. Er is hier geen sprake van enige mededingingsverstorende staatssteun in de zin van het EU-recht, doch hoogstens van een compensatie van openbaredienstverplichtingen in de zin van het Altmarkarrest. Het is evenwel niet de via de aanbesteding gekozen operator die van de steun geniet, maar de bouwheer die de steun in mindering brengt van de eindprijs voor de gebruiker. Aangezien de voorwaarden van dat Altmarkarrest zijn vervuld, dient geen steun (die er in de strikte zin niet is) te worden aangemeld – zie ook hoger, punt 4 van de algemene toelichting.

Tot slot wordt, gevolg gevend aan een opmerking van de Raad van State in zijn advies, in het eerste lid de verwijzing naar de bepalingen die voorzien in de opheffing van de decretale bepalingen met betrekking tot de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels, vervangen door een verwijzing naar de decretale bepalingen zelf, voordat ze werden opgeheven. Ze dienen immers als rechtsgrond voor de overgangsregeling (punt 1°).

Artikel 91 van het programmadecreet 2015 wordt in die zin aangepast.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 64

In dit artikel worden een aantal overgangsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op de volgende wijzigingen:
1) de afschaffing van de middelgrote koopwoningen en kavels (ontworpen artikel 26, 11°);
2) de afschaffing van het kooprecht van de zittende huurder (artikel 29);
3) de afschaffing van het recht van wederinkoop (artikel 36).

Bij de afschaffing van het kooprecht van de zittende huurder wordt delegatie gegeven aan de Vlaamse Regering om de termijn te bepalen waarbinnen de huurders die op het moment van inwerkingtreding van afschaffing voldoen aan de voorwaarden van het decretaal kooprecht, hun aankooprecht nog kunnen uitoefenen. Het is immers aangewezen om de uitoefening van het aankooprecht van die huurders te beperken in de tijd voor de goede werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Als de termijn verstreken zal zijn, zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen niet meer geconfronteerd worden met het aankooprecht en opnieuw het woningbestand meer onder controle hebben. De verkregen rechten

van de huurders worden door deze beperking in de tijd niet onevenredig aangetast aangezien ze nog in de mogelijkheid worden gesteld om hun aankooprecht uit te oefenen.

Artikel 65

De bepalingen waarvan de uitvoeringsmaatregelen opgenomen zijn in het Overdrachtenbesluit (besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode) (artikel 26, 11°, en 29 en 36 van het ontwerp), zullen in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering vaststelt. Op die manier kunnen de noodzakelijke aanpassingen aan het Overdrachtenbesluit gebeuren en kunnen de wijzigingsbepalingen van het decreet en die van het Overdrachtenbesluit gelijktijdig in werking treden.

De bepalingen die te maken hebben met titel VII 'De verhuring van woningen in de sociale huursector' (artikel 6, 2° en 3°, 39 tot en met 42 en 44 van het ontwerp) zullen in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering vaststelt. Op die manier kunnen de noodzakelijke aanpassingen aan het kaderbesluit Sociale Huur en de opmaak van een nieuwe typehuurovereenkomst gebeuren en kunnen de wijzigingsbepalingen van het decreet en die van het kaderbesluit Sociale Huur en de typehuurovereenkomst gelijktijdig in werking treden.

De bepalingen waarvan de afdeling Wetgeving van de Raad van State gesteld heeft dat ze betrekking hebben op maatregelen die zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie, zullen in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering vaststelt. Op die manier kan er contact opgenomen worden met de diensten van de Europese Commissie om, in eerste instantie, informeel van gedachten te wisselen over de mogelijke kwalificatie van de maatregelen in kwestie als staatssteun en, desgevallend, formeel over te gaan tot de aanmelding van de maatregelen bij de Europese Commissie.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

VOORONTWERP VAN DECREET
van 18 december 2015

Vlaamse Regering

TER-Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Art. 2. In artikel 34, tweede lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2008, worden de woorden "of de constructie" opgeheven.

Art. 3. In artikel 34bis, §4, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2008, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Voor de onbewoonbaarheden, vermeld in artikel 34, tweede lid, bezorgt de inventarisbeheerder het registratieattest binnen vijftien dagen na de ontvangst van het besluit tot onbewoonbaarverklaring aan de houder van het zakelijk recht.".

Art. 4. In artikel 35 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "de vereisten als vermeld in artikel 28, §1, derde lid" vervangen door de zinsnede "de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode";

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

"Het bewijs dat de woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode wordt, naargelang het geval, geleverd door:

1° het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, §6, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, waaruit blijkt dat de woning opnieuw voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, als er een herstelmaatregel gevorderd is;
2° het besluit van de burgemeester tot opheffing van een ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, als de woning gesloopt of herbestemd is of als de woning onbewoonbaar verklaard is met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
3° een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, in alle andere gevallen dan de gevallen, vermeld in punt 1° en 2°.";

3° er wordt een paragraaf 2bis ingevoegd, die luidt als volgt:

"§2bis. De zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.";

4° in paragraaf 4 wordt de zinsnede "de vereisten als vermeld in artikel 28, §1, derde lid" vervangen door de zinsnede "de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode".

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

Art. 5. In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 19°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"19°bis vervangingsbouw: een gebouw of woning volledig afbreken en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen oprichten;";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 34°, wordt punt b) vervangen door wat volgt:

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

3° in paragraaf 1, eerste lid, 34°, c), wordt de zinsnede "die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen" vervangen door de zinsnede "die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in punt a) of b)";

4° er worden een paragraaf 6 en een paragraaf 7 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§6. Als ze het noodzakelijk achten, delen de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, de inlichtingen die ze tijdens hun onderzoek hebben ingewonnen, mee aan alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, als die inlichtingen hen kunnen aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, kunnen die inlichtingen ook meedelen aan de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, als ze dat noodzakelijk achten.

De inlichtingen die zijn ingewonnen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mogen alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, mogen de inlichtingen, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.

§7. Met behoud van de toepassing van artikel 44/1 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt verstrekken alle diensten van het gewest, de gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, aan de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, op hun verzoek, alle inlichtingen die de laatstgenoemden nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee ze belast zijn. Ze geven inzage in alle informatiedragers en verstrekken kopieën ervan in om het even welke vorm. De inlichtingen en kopieën worden kosteloos verstrekt.

De inlichtingen en informatiedragers, verzameld tijdens de uitvoering van de taken die door de rechterlijke overheid zijn opgelegd, mogen alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, mogen de inlichtingen, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten met betrekking tot het toezicht waarmee ze belast zijn.”.

Art. 6. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, wordt een artikel 2ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2ter. De volgende actoren handelen in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest voor de toepassing van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde :

1° elke sociale woonorganisatie, gemeente, intergemeentelijk samenwerkingsverband, OCMW of OCMW-vereniging die woningen levert, bouwt of renoveert om:
   a) te worden verhuurd als sociale of bescheiden huurwoningen;
   b) te worden overgedragen als sociale koopwoningen;

2° elke private of publieke actor die woningen levert, bouwt of renoveert en een overeenkomst sluit met een actor als vermeld in punt 1°, die de woningen in kwestie bestemt om:
   a) te worden verhuurd als sociale of bescheiden huurwoningen;
   b) te worden overgedragen als sociale koopwoningen.

De Vlaamse Regering bepaalt de minimale termijn voor de verhuring, vermeld in het eerste lid, 2°, a). ”.

Art. 7. Aan titel II van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, wordt een hoofdstuk III toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk III. Langetermijnvisie en -doelstellingen”.

Art. 8. In titel II van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, wordt aan hoofdstuk III, toegevoegd bij artikel 7, een artikel 4bis toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4bis. §1. De Vlaamse Regering stelt in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen vast na advies van de Vlaamse Woonraad.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen bevat:
1° een informatief gedeelte;
2° een gedeelte met de langetermijnvisie en langetermijndoelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid met tijdshorizon 2050.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen moet de realisatie van de doelstellingen, vermeld in artikel 3 en 4, garanderen op de lange termijn. De langetermijnvisie en -doelstellingen worden vijftienjaarlijks herzien. Ze kunnen worden herzien naar aanleiding van maatschappelijke evoluties of nieuwe inzichten uit wetenschappelijk onderzoek.

§2. In het eerste jaar van iedere legislatuur wordt een actieprogramma vastgesteld dat een selectie van initiatieven bevat die op korte termijn kunnen worden opgestart of voortgezet en die bijdragen aan de realisatie van de langetermijndoelstellingen. Tegelijkertijd wordt een actualisatie van het informatieve gedeelte vastgesteld.".

Art. 9. In artikel 5, §3, vierde lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt tussen de woorden "gesteld heeft" en de woorden "en de erkenning" de zinsnede "die elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bevatten" ingevoegd.

Art. 10. Aan artikel 6, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet-studenten worden verhuurd.".

Art. 11. Aan artikel 7, §2, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt de zinsnede ", op voorwaarde dat uit het proces-verbaal blijkt dat de woning opnieuw voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld met toepassing van artikel 5" toegevoegd.

Art. 12. Aan artikel 10 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Met behoud van de toepassing van het tweede lid geldt de termijn, vermeld in het eerste lid, 5°, ook voor de conformiteitsattesten die de gewestelijke ambtenaar afgeeft met toepassing van artikel 7, §2, 2°, en artikel 8, §2.".

Art. 13. In artikel 16ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt samengevoegd met een of meer andere woningen of wordt opgesplitst in twee of meer woningen, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring alleen opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als de conformiteit van alle woningen waarop de herindeling van toepassing is, vastgesteld is.".

Art. 14. In artikel 17bis, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt het woord "burgemeester" vervangen door het woord "gemeente".

Art. 15. In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij de decreten van 21 november 2008, 29 april 2011 en 29 maart 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een paragraaf 5bis ingevoegd, die luidt als volgt:

"§5bis. De hoven en rechtbanken die uitspraak doen over de vorderingen, vermeld in paragraaf 1, bezorgen een afschrift aan de herstelvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.";

2° in paragraaf 6, derde lid, worden de woorden "Het college van burgemeester en schepenen kan geen" vervangen door de woorden "De burgemeester kan geen".

Art. 16. In artikel 20quater, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, worden de woorden "en is ertoe gehouden de grosse af te leveren op zijn verzoek" toegevoegd.

Art. 17. In artikel 22 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 9 maart 2012, 31 mei 2013 en 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede "Het houdt een verdeling in van de middelen over de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen en de bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79," vervangen door de zinsnede "Het houdt een verdeling in van de middelen over de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen, gemengde sociale woonprojecten als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a, en de bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79,";

2° in paragraaf 2, vierde lid, punt 3° wordt tussen de zinsnede "vermeld in 1°," en de zinsnede "(overeenstemmend" de zinsnede "en voor de realisatie van een gemengd sociale woonproject als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a" ingevoegd.

Art. 18. In titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 2. Gewestelijke objectieven voor sociaal en bescheiden woonaanbod. Bijzondere inhaalbeweging 2009-2020. Monitoring".

Art. 19. In artikel 22bis, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, hernummerd bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013 en 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"In de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2025 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 50.000 sociale huurwoningen.";

2° het tweede en het vierde lid worden opgeheven.

Art. 20. Aan titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt een afdeling 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 3. Gewestelijke en provinciale doelstellingen voor sociale eigendomsverwerving".

Art. 21. In titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt aan afdeling 3, toegevoegd bij artikel 18, een artikel 22ter toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 22ter. In de periode 2015-2020 staat de Vlaamse overheid ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning als vermeld in artikel 79, §2, eerste lid, 2°, toe aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Het gewestelijk objectief, vermeld in het eerste lid, wordt als volgt verdeeld over de provincies:
1° provincie Antwerpen: 27,53%;
2° provincie Limburg: 15,00%;
3° provincie Oost-Vlaanderen: 22,51%;
4° provincie Vlaams-Brabant: 16,64%;
5° provincie West-Vlaanderen: 18,32%.".

Art. 22. Aan artikel 24 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. De Vlaamse Regering regelt de organisatie van structurele, wetenschappelijke dataverzameling over de woningen en hun bewoners in Vlaanderen. Dat onderzoek wordt tienjaarlijks herhaald.".

Art. 23. In artikel 27bis, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden "de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën" vervangen door de woorden "een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst";

2° punt 2° wordt opgeheven.

Art. 24. Aan artikel 29bis, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, vervangen bij decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 23 maart 2012 en 31 mei 2013, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° de volgende verrichtingen van Vlabinvest apb:
a) de beslissingen tot beschikbaarstelling, inclusief bewijsstukken, voor verhuring, erfpacht of verkoop van woningen en kavels binnen een woonproject met sociaal karakter;
b) de beoordeling, inclusief bewijsstukken, van de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of -kopers door het beoordelingscomité.".

Art. 25. In artikel 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, vierde lid, worden punt 8° en 9° vervangen door wat volgt:

"8° periodiek oproepen lanceren bij private actoren om projectvoorstellen in te dienen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen;

9° de conformiteit met de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen beoordelen van woningen die door private actoren worden opgericht in het kader van een koop-verkoopovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij, die de woningen na de overname zal verhuren als sociale huurwoningen of verkopen als sociale koopwoningen;";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, stelt de VMSW periodiek een meerjarenplanning op, en een kortetermijnplanning die voor ten minste 30% betrekking moet hebben op de renovatie of vervangingsbouw van sociale huurwoningen, of op de verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. Uit de kortermijnplanning moet ook blijken dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan gemengde projecten.

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

Art. 26. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004, 24 maart 2006, 29 april 2011, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "het uitvoeringsprogramma," vervangen door de zinsnede "de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning,";

2° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, c), wordt de zinsnede "studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen als vermeld in artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers" vervangen door het woord "studentenkamers";

3° in paragraaf 1 wordt aan het tweede lid een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° leningen met rentevermindering toestaan aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, en aan Vlabinvest apb voor de verwerving van onroerende goederen, vermeld in 1°, voor de realisatie van sociale huurwoningen.";

4° in paragraaf 2, derde lid, wordt de zinsnede "ambtenaren van de administratie van de BTW, registratie en domeinen" vervangen door de woorden "Vlaamse commissarissen van de Vlaamse Belastingdienst" en worden de woorden "door de regelgeving inzake de goederen van de Staat werden verleend" vervangen door de woorden "voor de verrichtingen nodig zijn volgens de richtlijnen van de VMSW of de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid" vervangen door de zinsnede ", intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen";

6° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 27. In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid worden een punt 9° tot en met een punt 12° toegevoegd, die luiden als volgt:

"9° de vennootschap heeft een voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep;
10° de vennootschap stelt een raad van bestuur aan waarvan ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht is, en die maximaal uit een door de Vlaamse Regering te bepalen aantal leden bestaat;
11° de vennootschap beschikt uiterlijk op 1 januari 2019 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in eigendom of in beheer in een al dan niet aaneengesloten werkgebied;
12° de vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in haar werkgebied.";

2° tussen het tweede en het derde lid worden drie leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan wordt beoordeeld of is voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 11°. Ten minste moet rekening gehouden worden met de projecten in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 33, §3, van dit decreet. De voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 11°, geldt niet voor vennootschappen die krachtens hun statuten alleen koopactiviteiten uitoefenen.

De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan het in voldoende mate bijdragen aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in het werkgebied van de vennootschap, vermeld in het tweede lid, 12°, wordt beoordeeld. Ten minste moet rekening gehouden worden met de andere sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die in hetzelfde werkgebied actief zijn.

Art. 28. Artikel 43 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, wordt opgeheven.

Art. 29. Artikel 55 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 55. Voor de naleving van de bepalingen van dit hoofdstuk staat het VWF onder het toezicht van twee regeringsafgevaardigden die door de Vlaamse Regering worden benoemd met een bevoegdheid conform artikel 23 van het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003.

In het bijzonder zien de regeringsafgevaardigden erop toe dat het beleid van het VWF wordt afgestemd op en geïntegreerd in het Vlaamse woonbeleid. De regeringsafgevaardigden waken erover dat het VWF deelneemt aan het overleg, vermeld in artikel 28, telkens als het daarvoor wordt uitgenodigd.

De toezichthouder ziet in het bijzonder toe op de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van de leningen of de kredieten, vermeld in artikel 52.".

Art. 30. In artikel 60, §1, van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt tussen het eerste en tweede lid een lid ingevoegd dat luidt als volgt:

"De Vlaamse regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verlenen voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die nodig is voor de realisatie van een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a. De Vlaamse regering bepaalt het minimum aandeel sociale huurwoningen dat binnen het voornoemde gemengd sociaal woonproject moet worden gerealiseerd om in aanmerking te komen voor een subsidie voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur. ".

Art. 31. In artikel 62 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt paragraaf 1 opgeheven.

Art. 32. In artikel 65 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"De infrastructuurwerken en de aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving, vermeld in artikel 64, §1, eerste lid, 2° en 4°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijke openbare domein te worden opgenomen. De gemeente en de initiatiefnemer verklaren zich uiterlijk bij de indiening van de subsidieaanvraag principieel bereid tot die overdracht.";

2° in het tweede lid wordt het woord "ingelijfd" vervangen door het woord "opgenomen";

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

"De gemeente onderhoudt de wooninfrastructuur, vermeld in het eerste lid, vanaf de voorlopige oplevering ervan, of vanaf de ingebruikname ervan als die aan de voorlopige oplevering voorafgaat. De eigenaar onderhoudt de gemeenschapsvoorzieningen vanaf de voorlopige oplevering ervan, of vanaf de ingebruikname ervan als die aan de voorlopige oplevering voorafgaat.".

Art. 33. In artikel 78, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006, 22 december 2006, 29 april 2011 en 31 mei 2013, wordt tussen het vierde en het vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering stelt de gevallen vast waarbij, om bijzondere sociale redenen, de sommen die in het kader van de uitvoering van de waarborg, vermeld in het vierde lid, aan de kredietmaatschappijen en -instellingen werden betaald, niet worden teruggevorderd bij de kredietnemers.".

Art. 34. In hetzelfde decreet wordt hoofdstuk V van Titel VI, dat bestaat uit artikel 84, vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk V. Terugvordering van niet-afgeschreven overheidsinvesteringen

Art. 84. Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, §3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, betalen ze de niet-afgeschreven overheidsinvesteringen terug, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.".

Art. 35. In artikel 85 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "De VMSW" vervangen door de woorden "Het Vlaams Woningfonds";

2° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden "de VMSW" vervangen door de woorden "het Vlaams Woningfonds";

3° in paragraaf 5, eerste lid, wordt de zinsnede "In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium meer bedraagt dan 10 %, kunnen de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen het recht op voorkoop" vervangen door de zinsnede "In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid, ten minste 9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb het recht van voorkoop,";

4° in paragraaf 5 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid, vast bij elke voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid.";

5° in paragraaf 5, derde lid, worden de woorden "VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb" en worden de woorden "VMSW of de sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds of Vlabinvest apb".

Art. 36. In artikel 86, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 25 mei 2007 en gewijzigd bij de decreten van 29 februari 2008, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° het Vlaams Woningfonds;".

Art. 37. In artikel 92 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zin "Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur;" opgeheven;

2° aan paragraaf 1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), ondertekenen de huurovereenkomst.";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 1° en 2° vervangen door wat volgt:

"1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;

2° alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als dat in overeenstemming is met de vereiste, vermeld in artikel 95, §1, tweede lid, en de duurzame bijwoonst melden aan de verhuurder;";

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"2°bis een tijdelijke bijwoonst, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, melden aan de verhuurder;";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 11°, wordt de zinsnede "renovatie- of aanpassingswerkzaamheden" vervangen door de zinsnede "renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden".

Art. 38. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juli 2015, wordt een artikel 97bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 97bis. §1. Dit artikel is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die sociale verhuurkantoren sluiten.

§2. De huurovereenkomsten die in werking treden vanaf de datum die de Vlaamse Regering bepaalt, hebben een duur van negen jaar.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op de duur van de huurovereenkomst, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning, of als er een renovatie van de woning in kwestie gepland is.

In afwijking van het eerste lid wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst in werking trad voor de datum, vermeld in het eerste lid.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die in werking trad na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, mag de duur van die laatste huurovereenkomst, vermeerderd met de duur van de initiële huurovereenkomst, niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met een aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

§3. Als een huurovereenkomst voor een duur van negen jaar is gesloten, evalueert de verhuurder enerzijds het inkomen van de huurder conform paragraaf 4, en anderzijds de mogelijke onderbezetting van de woning conform paragraaf 5.

§4. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

In afwijking van het eerste lid wordt de duur van negen jaar éénmalig verlengd met drie jaar als er een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), in de woning verblijft.

In afwijking van het eerste en het tweede lid wordt de duur van de huurovereenkomst telkens met drie jaar verlengd als een huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11° van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, verleent aan of ontvangt van de huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b).

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is. Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als:

1° hij aantoont dat zijn huidige inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;

2° hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;

3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

§5. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

Als de huurder geen onderbezette woning bewoont of hij krijgt geen aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst zal telkens met drie jaar worden verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, niet vervuld zijn. Als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

§6. Als de verhuurder niet ingaat op het verzoek, vermeld in paragraaf 4, vierde lid, en paragraaf 5, derde lid, kan de huurder beroep instellen bij de

toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van het verzoek tot intrekking van de opzegging en van het beroep.".

Art. 39. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juli 2015, wordt een artikel 97ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 97ter. De duur van de huurovereenkomst die een sociaal verhuurkantoor sluit met een huurder, bedraagt negen jaar, tenzij het sociaal verhuurkantoor zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken.".

Art. 40. In artikel 98 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 21 november 2008 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "wordt gesloten voor onbepaalde duur en" opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt tussen het vierde en vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de huurovereenkomst opgezegd is conform artikel 97bis, §4 en §5, geldt in afwijking van het tweede lid als datum van beëindiging van de huurovereenkomst de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlenging van de huurovereenkomst.";

3° in paragraaf 1 worden het bestaande zevende en achtste lid opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen" vervangen door de zinsnede "Met behoud van de toepassing van artikel 97bis kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen";

5° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van deze titel, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.";

6° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "Bij een ernstige of blijvende tekortkoming" vervangen door de zinsnede "In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°,".

Art. 41. In artikel 100 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt de zinsnede "artikel 2, § 1, 22°" vervangen door de zinsnede "artikel 2, §1, eerste lid, 22°".

Art. 42. In artikel 102bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting als vermeld in artikel 92, §3, niet naleeft. De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder na ingebrekestelling en aanmaning om zijn verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. In afwijking daarvan kan voor een inbreuk op de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1°, 2° en

9°, ook nog een administratieve geldboete worden opgelegd, ook al is de inbreuk al beëindigd.";

2° in paragraaf 3, tweede lid, wordt voor de eerste zin een zin ingevoegd, die luidt als volgt:

"De administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro en niet hoger dan 5000 euro.";

3° aan paragraaf 3, derde lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° voor het feit in kwestie de verhuurder de opzegging, vermeld in artikel 98, §3, eerste lid, betekend heeft.";

4° paragraaf 4 tot en met paragraaf 6 worden vervangen door wat volgt:

"§4. Zowel de huurder als de verhuurder wordt van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete op de hoogte gebracht met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete en, op straffe van nietigheid, de modaliteiten van de verzoekschriftprocedure, vermeld in paragraaf 5.

§5. De huurder kan binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, met een gemotiveerd verzoekschrift de administratieve geldboete betwisten en om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete vragen. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van het verzoekschrift geldt als datum van verzending.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing. In het verzoekschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden.

De toezichthouder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid. Die termijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

De toezichthouder kan de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen met een aangetekende brief die gericht is aan de betrokkene.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van de beslissing geldt als datum van verzending.

§6. Tegen de beslissing van de toezichthouder, vermeld in paragraaf 5, derde lid, kan de huurder binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 5, derde lid, beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.";

6° in paragraaf 9, 1°, wordt de zinsnede "artikel 92, § 3, 1°" vervangen door de zinsnede "artikel 92, §3, eerste lid, 1°".

Art. 43. Artikel 112 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 112. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en van de volgende wetten en decreten, als ze betrekking hebben op het Vlaamse woonbeleid en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn, codificeren:
1° het Burgerlijk Wetboek;
2° afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
3° het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4° hoofdstuk 9 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012;
5° het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in de voormelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de codificatie kan de Vlaamse Regering:
1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;
3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen opgenomen zijn, de redactie ervan wijzigen om ze onderling te doen overeenstemmen en eenheid in de terminologie te brengen;
4° in de bepalingen die niet in de codificatie worden opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen;
5° het opschrift van de codificatie bepalen.".

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

Art. 44. In artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Gemeenten kunnen een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden, hierna leegstandsregister te noemen. Een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister kunnen ook toevertrouwd worden aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid of, met uitzondering van de beroepsprocedure, aan een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid.";

2° in paragraaf 3, 2°, worden de woorden "door de Vlaamse Regering" vervangen door de woorden "bij gemeentelijke verordening";

3° er wordt een paragraaf 4/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§4/1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes

opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in paragraaf 3.";

4° in paragraaf 7 worden tussen het woord "schepenen" en de woorden "met de opsporing" de woorden "of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid" ingevoegd.

Art. 45. Artikel 2.2.7 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 46. Artikel 2.2.8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 31 mei 2013, wordt opgeheven.

Art. 47. Artikel 2.2.9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt opgeheven.

Art. 48. In artikel 3.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Activeringsprojecten zijn projecten die aansluiten bij de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ontwikkelingen op het vlak van het lokaal woonbeleid.";

2° er wordt een paragraaf 1/1 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§1/1. Activeringsprojecten zijn in hoofdzaak gericht op:
1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in een of meer van de volgende inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:
   a) het leegstandsregister van de gemeente;
   b) de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
   c) de lijsten van ongeschikte of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de realisatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

In de subsidieaanvragen moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het register, vermeld in het eerste lid, 1°, a), of in de inventarissen, vermeld in het eerste lid, 1°, b). Daarvoor wordt ten minste een verklaring op erewoord opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een maximumtermijn die de Vlaamse Regering bepaalt, eigenaar is van de onroerende goederen in kwestie.

Voor de toepassing van deze bepaling worden de volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd:
1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent;
2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.".

Art. 49. In artikel 3.1.2, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De Vlaamse Regering kan onder de voorwaarden, vermeld in verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen subsidie-enveloppen toekennen aan activeringsprojecten.".

Art. 50. Artikel 3.2.17 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011 en 29 maart 2013, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 3.2.17. Gemeenten voorkomen en bestrijden de leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied. Met dat oogmerk zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6.".

Art. 51. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt onderafdeling 2, die bestaat uit artikel 3.2.18 tot en met 3.2.21, opgeheven.

Art. 52. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt onderafdeling 3, die bestaat uit artikel 3.2.22, opgeheven.

Art. 53. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013 , wordt onderafdeling 4, die bestaat uit artikel 3.2.23, opgeheven.

Art. 54. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt onderafdeling 5, die bestaat uit artikel 3.2.24 tot en met 3.2.26, opgeheven.

Art. 55. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt afdeling 2, die bestaat uit artikel 3.2.27 tot en met 3.2.29, opgeheven.

Art. 56. In artikel 4.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Een nulmeting wordt georganiseerd naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode.";

2° aan de bestaande tekst, die paragraaf 1 zal vormen, wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. In afwijking van paragraaf 1, tweede lid, wordt de eerste nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage die bij dit decreet is gevoegd, bekrachtigd. De resultaten van die nulmeting gelden voor de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.".

Art. 57. In artikel 4.1.2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode, ten minste moet worden verwezenlijkt.";

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§1/1. Met behoud van de mogelijkheid tot bijstelling met toepassing van artikel 4.1.4, §1, tweede en derde lid, en §2, gelden de eerste bindende sociale objectieven voor de periode vanaf 1 september 2009 tot en met 31 december 2025.

Of een bindend sociaal objectief als vermeld in het eerste lid, al dan niet tijdig bereikt is, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.".

Art. 58. In artikel 4.1.3 van hetzelfde decreet worden punt 2° en punt 3° opgeheven.

Art. 59. In artikel 4.1.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" vervangen door de zinsnede "binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode,";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "2009-2023" vervangen door de zinsnede "2009-2025";

3° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden punt a) tot en met e) vervangen door wat volgt:

"a) voor de provincie West-Vlaanderen: 6.844;
b) voor de provincie Oost-Vlaanderen: 7.449;
c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 8.073;
d) voor de provincie Antwerpen: 8.031;
e) voor de provincie Limburg: 4.836;";

4° in paragraaf 1, derde lid, wordt tussen de woorden "manifeste ruimtelijke beperkingen" en de woorden "niet volledig" de zinsnede ", vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7," ingevoegd;

5° in paragraaf 2, derde lid, 1°, wordt tussen de zinsnede "manifeste ruimtelijke beperkingen," en de woorden "en deze beperkingen" de zinsnede "vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7," ingevoegd;

6° in paragraaf 2, derde lid, 2°, worden de jaartallen "2013", "2016" en "2019" respectievelijk vervangen door de jaartallen "2016", "2019" en "2022";

7° in paragraaf 2, derde lid, wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° de gemeente levert al belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen door middel van de aanwezigheid van een of meer van de volgende voorzieningen:

a) woningen en voorzieningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten, meer in het bijzonder:
   1) voorzieningen als vermeld in artikel 2, 18°, van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
   2) voorzieningen en woningen voor de opvang van daklozen, ex-gedetineerden of ex-psychiatrische patiënten, waarbij de opvang altijd gecombineerd wordt met begeleiding vanuit het beleidsveld Welzijn;
   3) voorzieningen en woningen voor crisisopvang die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;
   4) nood- en transitwoningen die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;
b) open en gesloten asielcentra;
c) doortrekkersterreinen en residentiële terreinen voor woonwagenbewoners;";

8° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Het gedeelte van het gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen dat niet kan worden gerealiseerd met de verplichte toenameregeling, vermeld in paragraaf 1, of met de specifieke inhaalbeweging, vermeld in paragraaf 2, wordt verwezenlijkt met sociaal woonbeleidsconvenanten, gesloten tussen de Vlaamse Regering en een of meer gemeenten. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.".

Art. 60. In boek 4, titel 1, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013, 4 april 2014, wordt onderafdeling 3, die bestaat uit artikel 4.1.5, opgeheven.

Art. 61. In boek 4, titel 1, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013, 4 april 2014, wordt onderafdeling 4, die bestaat uit artikel 4.1.6, opgeheven.

Art. 62. In artikel 4.1.7 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" vervangen door de zinsnede "de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode,";

2° in het eerste lid wordt punt 2° opgeheven;

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod" vervangen door de zinsnede "binnen een periode van tien jaar naar

aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode, de gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, te behalen";

4° aan de bestaande tekst, die paragraaf 1 zal vormen, wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen gebeurt in afwijking van paragraaf 1, eerste lid, uiterlijk op 31 oktober 2010. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, kan elke gemeente in de periode 2009-2025, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen berekenen. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

In afwijking van paragraaf 1, tweede lid, waakt de gemeente erover dat gezamenlijke oppervlakte, berekend conform het eerste lid, aangewend wordt om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, te behalen. Als de gemeente toepassing gemaakt heeft van het tweede lid, geldt die verplichting ten aanzien van de gezamenlijke oppervlakte, berekend conform het eerste en het tweede lid.

In afwijking van het derde lid is een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, te bereiken, ertoe gehouden ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, aan te wenden voor een sociaal woonaanbod. De gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties, respectievelijk van het Vlabinvest apb, tellen niet mee voor de berekening van het minimale aandeel.

Aan de verplichting, vermeld in het derde lid, is voldaan als het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, in een gemeente wordt behaald in de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2015.".

Art. 63. In boek 7, titel 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 4 april 2014, wordt hoofdstuk 3, dat bestaat uit artikel 7.3.3, opgeheven.

Art. 64. In boek 7, titel 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 4 april 2014, wordt hoofdstuk 6, dat bestaat uit artikel 7.3.6 tot en met 7.3.8, opgeheven.

Art. 65. Artikel 7.3.9 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 9 juli 2010 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015

Art. 66. In artikel 91 van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "artikel 109 tot en met 114 van hetzelfde decreet" vervangen door de zinsnede "artikel 85 tot en met 90 van dit decreet";

2° aan het eerste lid worden een punt 3°, een punt 4°, een punt 5° en een punt 6° toegevoegd, die luiden als volgt:

"3° uiterlijk op 1 juni 2016 opgenomen zijn op de meerjarenplanning of de kortetermijnplanning als vermeld in artikel 33 §3, van het voornoemde decreet;
4° uiterlijk op 31 december 2018 worden de werken voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels of de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur besteld;
5° vanaf 1 januari 2017 kan een van de werken, vermeld in punt 4°, pas besteld worden als zowel de vergunning voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels als de vergunning voor de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is afgegeven;
6° vanaf 1 januari 2018 kan een van de werken, vermeld in punt 4°, pas besteld worden als zowel de vergunning voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels als de vergunning voor de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is afgegeven uiterlijk op 31 december 2017.";

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

"De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 5°, geldt niet voor projecten die een menging omvatten of realiseren van enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds sociale koopwoningen of sociale kavels. Als de werken voor de bouw van sociale koopwoningen in verschillende fasen worden uitgevoerd, kan in afwijking van het eerste lid, 5°, vanaf 1 januari 2017 de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur besteld worden als voor ten minste een bouwfase de vergunning is afgegeven.";

4° het derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt vervangen door "De Vlaamse regering kan een lijst opstellen van projecten die voldoen aan elk van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 3°".

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 67. De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 37, 2°, de huurovereenkomst heeft ondertekend in de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en die de feitelijke partner is van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hoeft de huurovereenkomst niet nogmaals te ondertekenen als huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Art. 68. Artikel 26, 6°, artikel 28 en artikel 34 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum. De Vlaamse Regering kan daarvoor een overgangsregeling vaststellen.

Artikel 5, 2°, en 3°, artikel 17, artikel 30, artikel 37 tot en met 40 en 42 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD OVER HET VOORONTWERP VAN DECREET HOUDENDE WIJZIGING VAN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN

Vlaamse Woonraad
Strategische Adviesraad

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

Advies 2016/02

datum	**28 januari 2016**
bestemmeling	Mevrouw Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en armoedebestrijding
kopie	Vlaams Parlement, Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
onderwerp	**Advies over het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen**

1. Situering

Op 18 december 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Hierin is tevens een luik rond de sociale huur opgenomen. Tegelijk hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot wijziging van het kaderbesluit sociale huur (BVR 12 oktober 2007).

In het voorstel van beslissing van de Vlaamse Regering wordt de Vlaamse Woonraad verzocht advies uit te brengen over dit ontwerpdecreet binnen de termijn van dertig dagen. De adviesvraag aan de Vlaamse Woonraad dateert van 21 december 2015. Voorliggend advies werd op 28 januari 2016 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad.

2. Bespreking van het ontwerpdecreet

2.1. Vooraf

Het ontwerp van decreet omvat wijzigingen aan diverse decreten die het woonbeleid aanbelangen, onder meer de Vlaamse Wooncode. Hierbij worden eveneens aanpassingen voorgesteld in titel VII (sociale huur). Met het oog op een vlotte leesbaarheid worden de decreetbepalingen van titel VII en het ontwerp van besluit sociale huur gezamenlijk besproken in het advies 2016/03.

2.2. Heffingsdecreet (decreet 22 december 1995)

Met als doel de werking op het terrein te optimaliseren worden een aantal wijzigingen geformuleerd. Zo wordt onder meer voorgesteld het registratieattest voor alle onbewoonbaarverklaringen (hetzij via de Vlaamse Wooncode, hetzij op basis van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet) door de inventarisbeheerder te laten opsturen naar de houder van het zakelijk recht. Verder wordt een juridische afstemming van een aantal bepalingen beoogd en wordt aangegeven op welke manier aangetoond kan worden dat de woning opnieuw conform is. Deze operationele verbeteringen kunnen worden ondersteund.

Met betrekking tot artikel 4 wenst de Vlaamse Woonraad een kanttekening te plaatsen. Het voorstel om de schrapping uit de inventaris niet langer te laten afhangen van een conformiteitsattest (maar van de opheffing van het besluit zelf), zal in een aantal gevallen terecht zijn. Echter de opheffing (omwille van het wegwerken van de initiële acute problemen bij een onbewoonbaarverklaring op basis van de Nieuwe Gemeentewet) betekent niet noodzakelijk dat de woning conform is. In die gevallen wordt met de schrapping uit de inventaris van de ongeschikte of onbewoonbare woningen een vreemd signaal gegeven. Het kan aangewezen zijn in het kader van de opheffing van het besluit eveneens de conformiteit na te gaan.

2.3. De Vlaamse Wooncode

Het voorgesteld artikel 5 voert twee nieuwe paragrafen in die de informatie-uitwisseling tussen diensten met specifieke opsporingsbevoegdheden moet regelen. Bij het opsporen van misdrijven kan informatie-uitwisseling een cruciaal element vormen in het onderzoek.
De Vlaamse Woonraad meent evenwel dat omzichtigheid en duidelijkheid is geboden. Een afgelijnd toepassingsgebied en toetsing aan het reglementair kader inzake privacy lijken aangewezen (in het bijzonder wanneer contractueel vooropgestelde verbintenissen worden nagegaan). De Vlaamse Woonraad meent dat het aangewezen is het advies van de bevoegde commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer in te winnen.

Verder is het volgens de Raad niet voldoende uitgeklaard hoe de informatie-uitwisseling zich dient te verhouden tot het geheim van het onderzoek. Moet in dit verband de uitwisseling niet eerder noodzakelijk zijn om andere (strafrechtelijke) opdrachten te vervullen? De Raad vraagt dit verder te willen onderzoeken en hierin klaarheid te willen scheppen. Zo is het volgens de Raad niet duidelijk wanneer gegevens en informatie zullen worden uitgewisseld, nu voorgesteld wordt dit te laten afhangen van de appreciatie van de toezichter of wooninspecteur (die zulks als noodzakelijk moeten achten).

Eveneens vraagt de Raad inzake de vaststelling, opsporing en uitwisseling van gegevens bijzondere aandacht voor de bevoegdheidsverdeling onder de betrokken diverse bestuursniveaus (Vlaams, federaal, lokaal). Een globaal coherent afsprakenkader lijkt aangewezen.

Algemeen wenst de Raad een kanttekening te plaatsen bij de strafrechtelijke aanpak binnen de sociale huur. De Raad meent dat elke vorm van (domicilie)fraude laakbaar is, maar vraagt ter zake een proportioneel en weloverwogen beleid. Afgelopen decennium is reeds een toenemend aantal instrumenten gecreëerd. De Raad is gewonnen om voorafgaand aan een nieuw regelgevingsinitiatief, het bestaand instrumentarium te evalueren en na te gaan waar dit kan en moet worden geoptimaliseerd.

Het verlaagd BTW tarief van 6 % wordt door het voorstel (artikel 6) van toepassing om op een (extra) manier sociale woningen te realiseren. Door de voorgestelde bepaling zullen private actoren aan 6 % BTW dergelijke projecten kunnen ontwikkelen. De precieze voorwaarden waaraan deze ontwikkelingen moeten voldoen zijn nog niet uitgewerkt. De Raad ondersteunt principieel de verruiming van het sociaal woonaanbod. De nood blijft op het terrein blijft immers groot.

De opmaak van een woonbeleidsplan (artikel 8), en dit decretaal verankeren, is volgens de Vlaamse Woonraad een belangrijke beleidsstap om een ruimer tijdsperspectief in het Vlaamse Woonbeleid, met middellange en lange termijndoelstellingen, te bewerkstelligen. De Raad kan dit initiatief ten volle steunen. De Raad stelt voor om het actieplan per legislatuur te koppelen aan de beleidsnota en aan de beschikbare middelen.

De bevoegdheid om vanuit het beleidsveld Wonen de woonnormen te bepalen in belendende beleidsdomeinen (zowel Vlaams als federaal) wanneer er geen specifieke woonnormen worden uitgewerkt (artikel 9), roept volgens de Vlaamse Woonraad vragen op. Er dient te worden nagegaan of de bepaling in overeenstemming is met het arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 oktober 2015 (dat net zoals de Raad van State[1] een meer strikte interpretatie van de bevoegdheidsverdeling voorstaat). De Raad meent dat een regeling wenselijk is die maximaal rekening houdt met de arresten van de bevoegde instanties. Verder kan worden gewezen op de mogelijk praktische moeilijkheden wanneer het belendend domein, na normzetting door het Vlaams Gewest, alsnog woonnormen uitvaardigt.

[1] Advies R.v.ST. nr. 52.123/3 van 23 oktober 2012, *Parl. St.,* Vlaams Parlement, stuk 1861/1, 2012-2013, blz 77- 81.

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het beleidsvoornemen om lokale bevoegdheden te versterken binnen een globaal gewestelijk raamwerk. In dit verband kadert het voorstel om op lokaal vlak het verbod te kunnen uitspreken om binnen eenzelfde gebouw kamers en studentenkamers gezamenlijk aan te bieden (artikel 10). De Raad kan begrijpen dat binnen specifieke voorzieningen voor studenten een dergelijk verbod nut kan hebben, maar meent dat een breed toepassingsgebied vermeden moet worden. Voorgesteld toepassingsgebied omvat eveneens de reguliere huurmarkt. De uitvoering van voorgesteld verbod zal mogelijk op een aantal praktische moeilijkheden stuiten, onder meer met betrekking tot de wijziging van het statuut van de bewoner student naar ex-student, de mede-eigendom die de toepassing (en de handhaving) bemoeilijkt. Tevens dient de vraag te worden gesteld waarom stedenbouwkundige verordeningen die dit probleem kunnen regelen niet afdoende zijn.

Wat betreft de geldigheidsduur van het conformiteitsattest (artikel 12) heeft een uniforme tijdsduur het voordeel van duidelijkheid, overzichtelijkheid, en biedt daardoor transparantie en rechtsduidelijkheid. Echter, de plaatselijke huisvestingssituatie en woningmarkt kunnen specifiek zijn, en kunnen een differentiatie in tijdsduur van het conformiteitsattest verrechtvaardigen. De regelgever heeft er eerder voor gekozen de afwijking op de algemene tijdsduur van het conformiteitsattest lokaal toe te laten (met voor- en nadelen). In geval lokaal wordt geopteerd voor een afwijkende tijdsduur is een gelijke regeling binnen de gemeentelijke grenzen een logisch uitgangspunt. Vanuit het oogpunt van de gebruiker is immers een verschillende tijdsduur naargelang het bestuursniveau die het conformiteitsattest aflevert volstrekt onbegrijpelijk. Er kan wel worden opgemerkt dat de keuze voor gemeentelijke differentiatie bij woningen van een sociaal verhuurkantoor (waar het attest verplicht is) praktische moeilijkheden met zich mee kan brengen.

De andere artikelen inzake woonkwaliteit betreffen operationele verbeteringen en kunnen worden ondersteund. De Raad vraagt wat betreft artikel 14 (terugvordering van de huisvestingskosten) de toe te passen begrippen (zoals het begrip ‘beschikbaar’ inkomen) voldoende te omschrijven en te duiden, net om gerechtelijke betwistingen en procedures te voorkomen. In dit verband acht de Raad het wenselijk dat de Vlaamse Regering de te verhalen kosten (zoals bepaald in artikel 17bis § 2 Vlaamse Wooncode) nader omschrijft.

Artikel 17 voorziet dat de subsidie voor de infrastructuur bij sociale koopwoningen in gemengde projecten blijvend toegekend kan worden. Met het oog op een diversificatie op het terrein kan een dergelijke maatregel worden bijgetreden. Uiteraard is het hierbij van belang uit te klaren hoe het gemengd karakter van het project moet worden gemodelleerd (met het oog op een redelijke verhouding en aandeel sociale huurwoningen in het project).

Het sociaal objectief wordt door artikel 19 bijgesteld. In overeenstemming met het regeerakkoord en de beleidsnota Wonen wordt het objectief sociale kavels en sociale koopwoningen geschrapt. Naar aanleiding van de verlenging van de tijdslimiet naar 2025 wordt het objectief sociale huur geactualiseerd. In de periode 2009 -2025 worden 50.000 sociale huurwoningen vooropgesteld (i.p.v. 43.440 tegen 2023). De verhoging van het

objectief heeft te maken met de verlenging van de streefdatum (het constante investeringsvolume wordt meegerekend), de besparing van 15 % in huidige legislatuur wordt in volgende legislatuur als surplus bijgeteld en de aftopping van de bijkomende SVK woningen wordt ongedaan gemaakt (waardoor de volledige aangroei wordt gehonoreerd). Als technische correctie op de eerdere tijdsverlenging kan de Vlaamse Woonraad instemmen met de actualisatie van het objectief. De aanpassing voorkomt immers dat de verlenging van de tijdsduur het objectief de facto vermindert. Evenwel komt het beleid met de aanpassing slechts ten dele tegemoet aan de bemerkingen van het Rekenhof.[2]

De Raad stelt verder vast dat de bijkomende woningen voornamelijk gerealiseerd zullen worden via de reguliere aangroei van SVK woningen (doortrekken huidige ritme zonder aftopping), waardoor het aandeel woningen met minder zekerheid naar behoud toeneemt in het objectief. De Raad plaatst verder een kanttekening bij de huidige besparing die volledig als bijkomende financiële last wordt doorgeschoven naar volgende legislatuur.

De Raad wenst algemeen zijn pleidooi te herhalen voor bijkomende substantiële inspanningen. Het vooropstellen van een adequaat objectief groeipad is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de vastgestelde noden. In dit verband resulteert het huidige (waardevolle) objectief in het aanhouden van het (beperkt) aandeel aan sociale huurwoningen in het totale woningaanbod, maar ook niet meer. De Raad vraagt om in het woonbeleidsplan een op de noden afgestemd groei- en tijdspad te willen opnemen met aandacht voor de verwachte groei inzake aantal huishoudens, en dit periodiek te willen actualiseren naargelang de wijzigende noden. Zo werd de theoretische doelgroep bij de verhoging van de inkomensgrenzen sociale huur (2013) destijds berekend op meer dan 245.000 huishoudens. Een aangroei van 50.000 woningen tegen 2025 is in dit perspectief geen afdoende oplossing.

In artikel 21 wordt een objectief sociale eigendomsverwerving bepaald (in vervanging van de sociale koop). De Raad heeft in het verleden beklemtoond dat de sociale lening voor de eigendomsondersteuning in beginsel een positief instrument is, hoewel het stellen van een objectief ter zake minder relevant is (gelet op het aantal verstrekte leningen).

Er wordt in artikel 22 bepaald dat de Vlaamse Regering de wetenschappelijke dataverzameling zal organiseren. Hiermee wordt de tienjaarlijkse woonsurvey verankerd. De Vlaamse Woonraad meent dat dit noodzakelijk is om een goed onderbouwd Vlaams woonbeleid te bewerkstellingen en een bijsturing van de beleidsdoelstellingen mogelijk te maken. De Raad kan dit dan ook ten volle ondersteunen.

Wat betreft artikel 23 kan worden overwogen andere mogelijkheden of werkwijzen te voorzien bij de opmaak van schattingsverslagen (hierbij kan art. 577- 4 § 1 BW mogelijk inspirerend werken).

[2] In uitvoering van het verslag van het Rekenhof over “Sociale woningen: beleid en financiering” (Parl. St. Vl. Parl. 2014-2015, nr. 37-E/1) wordt weliswaar de exacte begin- en einddatum van het bindend sociaal objectief ondubbelzinnig in het decreet opgenomen. Begindatum is 1 september 2009; einddatum is 31 december 2025. Doch wordt er rekening gehouden met het sociaal woonaanbod dat is gerealiseerd sinds 1 januari 2008, wat niet geheel consistent is.

De aanpassing van de opdrachten van de VMSW (artikelen 25 en 26) kan worden onderschreven. In het bijzonder kunnen, de leningen te verstrekken in het kader van de grondbeleidsmaatregelen, de nodige impulsen bieden.

De verplichte schaalgrootte van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt in artikel 27 vooropgesteld. Sociale huisvestingsmaatschappijen dienen tegen januari 2019 over een patrimonium van (minstens)1000 sociale huurwoningen te beschikken. Er wordt bepaald dat de projecten in de planning in beginsel zullen meetellen voor de schaalgrootte. In geval de sociale huisvestingsmaatschappij de norm niet haalt kan de erkenning worden ingetrokken. De Raad meent dat in de beoordeling evenzeer de werking van de maatschappij in rekening moet worden gebracht.

In dit artikel wordt eveneens vooropgesteld om de sociale huisvestingsmaatschappij in voldoende mate te doen bijdragen aan de realisatie van het sociaal objectief. Het principe dat de sociale huisvestingsmaatschappij betrokken moet zijn op het behalen van het objectief, is vanzelfsprekend. Het is wel van belang hier voldoende duidelijkheid te scheppen en de verhouding met de verantwoordelijkheid van het lokale bestuur te duiden. In de memorie wordt de bijdrage aan het sociaal objectief geduid als erkenningsvoorwaarde. Dit geeft de mogelijkheid tot sanctie (mogelijke intrekking en ontbinding van de vennootschap), wat volgens de Raad niet wenselijk is en in discrepantie staat met de gevolgen van het niet behalen van het objectief door de gemeente. De Raad vraagt hier een heroverweging (wat ook in relatie staat met de vraag naar de verantwoordelijkheid van aanbieders van sociale woningen bij het al dan niet bereiken van het sociaal objectief).

Het (afdwingbaar) kooprecht voor de zittende huurder wordt afgeschaft (artikel 28), de mogelijkheid tot vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen blijft behouden. De Raad meent dat bij een beperkt globaal aanbod aan sociale huurwoningen geen plaats is voor een afdwingbaar kooprecht voor de zittende huurder (en algemeen ondersteunt de Raad niet het verschil in regime tussen nieuwe huurders en zittende huurders – zie ook advies 2016/03). De Raad gaat er verder vanuit dat woningen door de sociale huisvestingsmaatschappij slechts worden verkocht indien hiertoe gegronde redenen zijn. In het belang van koper en verkoper kan hier best afgestapt worden van de verplichting tot openbare verkoop.

De wederinkoop en de schadevergoeding bij de verkoop van sociale koopwoningen wordt door artikel 33 vervangen door het terugbetalen van de niet-afgeschreven overheidsinvestering. De Raad kan zich vinden in het principe en in een meer uniform systeem, maar vraagt of een overgangsregeling wordt voorzien voor lopende dossiers en de overgangslijst voor sociale koopsubsidies (daar in heel wat aktes de bepalingen inzake wederinkoop / schadevergoeding staan ingeschreven). Dat is momenteel niet duidelijk. Tevens is het de vraag of de nieuwe regeling kan toegepast worden, gelet op het feit dat voortaan niet langer subsidies die een korting inhouden op de prijs zullen worden verstrekt (BTW verlaging is geen prijskorting maar een heffing toegepast op moment van overdracht).

Voor de artikelen inzake sociale huur wordt verwezen naar het advies 2016/03

2.4. Het grond- en pandendecreet

De Vlaamse Woonraad onderschrijft in beginsel de beleidskeuze om de gemeente de volledige verantwoordelijkheid te geven voor de invulling van de leegstand (artikel 44-47). Er zijn volgens de Raad voldoende redenen om deze materie plaatselijk op te volgen en desgevallend te regelen. Hiermee wordt eveneens het voorstel van de experts in de gemengde commissie decentralisatie gevolgd. De Raad meent echter dat leegstandsbestrijding op zich een volwaardig woonbeleidsinstrument is, en acht een gewestelijke monitoring aangewezen. Dergelijke algemene informatie kan immers een element vormen in de ontwikkeling en bijsturing van de objectieven van het gewestelijk woonbeleid.

Er wordt verder voorgesteld de belastingvermindering voor de particuliere kredietverlening met het oog op renovatie te schrappen. De redenen die hieraan ten grondslag liggen zijn het blijvend geringe succes van de maatregel. De Raad kan hiermee instemmen.

De Raad kan het beleidsinitiatief inzake de opstart van de activeringsprojecten onderschrijven (artikel 48). De Raad meent dat dergelijke projecten binnen het stedelijke weefsel voor de nodige stadsvernieuwing kunnen zorgen en dynamiek voor de stedelijk sociale huisvesting kunnen bieden.

Er wordt voorgesteld om de nulmeting los te koppelen van het ruimtelijk structuurplan en de nulmeting te organiseren gelijktijdig met de woonsurvey (artikel 56-58). Omwille van het op te maken beleidsplan Ruimte (in vervanging van het Ruimtelijk Structuurplan) is dit voorstel te onderschrijven. Er wordt een nulmeting uitgevoerd op einddatum van huidig objectief en vervolgens wordt om de tien jaar een nulmeting georganiseerd. Een systematische meting en het vervolgens bepalen van een objectief dat verder rekening houdt met de resultaten van de woonsurvey, is een meer systematische en onderbouwde aanpak. Een dergelijke aanpak wordt door de Raad onderschreven.

De woonbeleidsconvenanten (artikel 59) worden opengesteld voor gemeenten die hun sociaal huurobjectief hebben behaald (maar niet de vooropgestelde 9 % grens). Deze uitbreiding kan eveneens worden ondersteund door de Vlaamse Woonraad. De Raad vraagt wel verduidelijking hoe de gewestelijke in plaats van provinciale aanpak zal geconcretiseerd worden.

De verplichting om 25 % van de gronden van de publieke en semi publieke actoren aan te wenden voor het sociaal huurobjectief wordt ongedaan gemaakt (artikel 62). Er wordt vooropgesteld dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de wijze waarop het objectief kan worden ingevuld. De verplichting blijft wel bestaan voor de gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren. Het gemeentelijk actieprogramma blijft wel behouden. De Raad kan begrip opbrengen voor de keuze, maar wenst erop te wijzen dat het schrappen van de verplichting mogelijk de realisatie van het objectief kan bemoeilijken. In

die zin is het voor de Raad niet duidelijk of de bepaling dat de gemeente erover waakt dat de gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor het bindend objectief, al dan niet een verplichtend en resultaat gebonden karakter heeft (wat in relatie moet worden gezien met de verantwoordelijkheid die actoren hebben in het kader van het sociaal objectief).

2.5. Het programmadecreet 2015

In het kader van het stopzetten van de subsidies sociale koopwoningen werd een overgangsregeling en een lijst van projecten opgemaakt. Er werd gesteld dat de financiering hiertoe komt uit de middelen bestemd voor sociale huurwoningen, wat vragen oproept. Om dit (financieel) beheersbaar te houden werden bijkomende voorwaarden vooropgesteld. In het artikel 66 wordt bepaald dat deze voorwaarden niet gelden voor de gemengde projecten. De Raad kan hiermee instemmen, maar acht het van belang dat de realisaties van sociale huuraanbod niet gehypothekeerd mogen worden. Verder wordt een operationeel werkbare regeling voorgesteld om de selectie van de projecten mogelijk te maken. Ook hier kan de Raad zijn instemming betuigen.

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD OVER DE WIJZIGINGEN BETREFFENDE SOCIALE HUUR IN HET VOORONTWERP VAN DECREET HOUDENDE WIJZIGING VAN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN (ARTIKEL 37-42), EN OVER HET ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 12 OKTOBER 2007 TOT REGLEMENTERING VAN HET SOCIALE HUURSTELSEL TER UITVOERING VAN TITEL VI VAN DE VLAAMSE WOONCODE (KADERBESLUIT SOCIALE HUUR)

Vlaamse Woonraad
Strategische Adviesraad

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

Advies 2016/03

datum	28 januari 2016
bestemmeling	Mevrouw Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en armoedebestrijding
kopie	Vlaams Parlement, Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
onderwerp	Advies over - de **wijzigingen betreffende sociale verhuur** in het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (Art. 37-42) - het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VI van de Vlaamse Wooncode (**Kaderbesluit Sociale Huur**)

1. Situering

De Vlaamse Woonraad werd op 21 december 2015 verzocht binnen een termijn van 30 dagen advies uit te brengen over het in onderwerp vermelde voorontwerp van decreet en ontwerp van besluit.

Voorliggend advies werd op 28 januari 2016 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad en overgemaakt aan de bevoegde minister.

Dit advies bevat de opmerkingen van de Vlaamse Woonraad over het ontwerp van besluit tot wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur en de artikelen uit het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten die hier rechtstreeks verband mee houden (meer bepaald de artikels 37 t.e.m. 42). Voor

de overige opmerkingen over het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten verwijst de Vlaamse Woonraad naar zijn advies 2016/02.

2. Beknopte inhoud van het voorontwerp van decreet en het ontwerp van besluit

De wijzigingen in het voorontwerp van decreet handelen over de invoering van tijdelijke contracten (uitstroom hogere inkomensgroepen realiseren en onderbezetting tegengaan), de bestrijding van domiciliefraude en de snellere sanctionering van woonoverlast in de sociale huur. Het ontwerp van besluit bepaalt hiertoe de modaliteiten.

3. Bespreking van het voorontwerp van decreet en het ontwerp van besluit

3.1. Algemeen

Wijzigende sociale huisvesting en toekomstoriëntatie

Belangrijke wijzigingen in het ontwerpbesluit betreffen de verruimde doorstroming (op basis van inkomen) en de invoering van tijdelijke huurcontracten. Op deze manier wil de Vlaamse Regering een signaal geven dat een sociale woning een tijdelijk hulpmiddel is. Een verplichte doorstroming van huishoudens boven een bepaalde inkomensgrens naar de private huur- of koopmarkt, wordt opgelegd.

In het onderzoek 'Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel' (Steunpunt Wonen, 2007) worden diverse mogelijke modellen en toekomstscenario's beschreven (o.a. sociale huisvesting als volkshuisvesting, sociale huisvesting als sociaal vangnet of huisvesting met een sociaal doel)[1]. De Vlaamse Woonraad meent dat een aantal van de vooropgestelde beleidsvoorstellen eerder aanleunen bij een scenario van sociale huisvesting als 'sociaal vangnet'. Naargelang het scenario kunnen legitieme redenen gelden voor de keuze van doorstroming van sociale huurders. Echter, dit moet kunnen worden gekaderd binnen een globale visie en toekomstoriëntatie voor de sociale huur, wat momenteel in Vlaanderen niet voldoende is uitgeklaard (zo merkt vermeld onderzoek dat het Vlaamse model

[1] Steunpunt Wonen (2007) *Op weg naar een nieuw Vlaamse sociaal huurstelsel* en Agentschap Wonen Vlaanderen (2011) *Debatnota Woonbeleidsplan Vlaanderen*.

kenmerken van diverse scenario's vertoont). In zijn advies 'Sociale huur in Vlaanderen, een aanzet tot toekomstoriëntatie'[2] pleitte de Raad voor een sociale huisvesting die zich richt op huishoudens die hun woonrecht niet op eigen kracht kunnen invullen, maar daarnaast ook ruime kansen biedt tot 'sociale stijging' en 'emancipatie', en dit onder meer om het risico op residualisering tegen te gaan.

In het kader van de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dringt de Vlaamse Woonraad dan ook aan op een voorafgaandelijke grondige reflectie en een breed debat tussen beleidsverantwoordelijken en betrokken actoren omtrent de globale toekomstoriëntatie voor de sociale huursector (hiertoe kan onderzoek van o.m. het Steunpunt Wonen als objectieve basis worden gehanteerd). Dit behelst niet enkel de regeling van de uitstroom, maar strekt eveneens uit tot de finaliteit, doelgroep, instroom, organisatie en financiering van het sociaal huisvestingsbeleid.[3]

Alternatieve scenario's / Reguleringsimpactanalyse / armoedetoets

Het voorontwerp van decreet en het ontwerpbesluit houden een ingrijpende wijziging van het sociale huurregime in. De Vlaamse Woonraad betreurt dat voor deze ontwerpen geen reguleringsimpactanalyse (RIA) werd opgesteld. De nota aan de Vlaamse Regering haalt hiervoor de beperkte politieke beleidsruimte aan. De Vlaamse Woonraad wijst er echter op dat in deze een onderscheid moet worden gemaakt tussen de beoogde beleidsdoelstellingen (waarvoor de beleidsruimte inderdaad beperkt is) en de wijze waarop deze beleidsdoelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Bovendien is de impact van de voorgestelde wijzigingen niet gering, en dit zowel naar (lokale) actoren en (kandidaat) huurders, als naar de organisatie van toezicht en verhaalmogelijkheden. De voorgestelde maatregelen grijpen dan ook fundamenteel in op het Vlaamse Woonbeleid en vergen grondige voorbereiding en reflectie.

De Vlaamse Woonraad is van mening dat diverse werkwijzen en scenario's denkbaar zijn om de beoogde doelstellingen inzake uitstroom en onderbezetting te realiseren. De Raad denkt in dit verband o.a. aan verruimde en verplichte opzeggingsmogelijkheden in combinatie met contracten van onbepaalde duur, een aangepaste financiële huurregeling (al dan niet in combinatie met sensibilisering door de betrokken actoren - zie 3.2). Een grondige RIA had een belangrijke inhoudelijke meerwaarde kunnen leveren, en inzicht kunnen verschaffen in diverse

[2] Vlaamse Woonraad (2014) *Sociale huur in Vlaanderen. Een aanzet tot toekomstoriëntatie*. Advies 2014/08.
[3] Zie in dit verband o.a. Steunpunt Wonen (2007) *Op weg naar een nieuw Vlaamse sociaal huurstelsel* en Agentschap Wonen Vlaanderen (2011) *Debatnota Woonbeleidsplan Vlaanderen*.

scenario's die kunnen leiden tot een meer efficiënt gebruik van het sociale huurpatrimonium.

Bij het ontwerpbesluit houdende de wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt de armoede impactanalyse bijgevoegd. De Vlaamse Woonraad onderschrijft het hanteren van dergelijke impactanalyses, maar betreurt dat de armoede impactanalyse geen onderdeel vormt van een RIA (zie hoger) en ook niet werd opgesteld conform de richtlijnen van de 'Handleiding voor de opmaak van een armoedetoets'.[4] Tevens was de consultatie van de actoren op andere gegevens gebaseerd dan deze die zijn opgenomen in het ontwerp decreet en –besluit (o.a. inzake 150% in plaats van 125% als inkomensgrens voor uitstroom en de huurders categorie c, een onzorgvuldigheid die ook in de nota aan de Vlaamse Regering terug is te vinden). Hierdoor wordt het belang van deze armoede impactanalyse ondergraven.

Complexiteit

De Raad meent dat voorliggend voorstel het kader en de regelgeving compliceert. Voor de sociale verhuurders (en andere betrokken actoren) dreigt het sociale huurregime in zijn geheel moeilijker hanteerbaar en werkbaar te worden. De beleidsnota stelt een ruime responsabilisering en deregulering voorop, terwijl de voorliggende voorstellen hier niet steeds lijken vanuit te gaan (er wordt een hogere graad van regulering voorzien naast bijkomende diverse afwijkingsmogelijkheden).

Maar ook voor de betrokken doelgroep, de sociale huurders, raakt de transparantie en duidelijkheid van het huurregime steeds meer zoek. Mogelijk dreigen zwakke huurdersgroepen zich net hierdoor te verliezen in bijkomende verplichtingen en (goed bedoelde maar complexe) verhaalprocedures (wat verstrekkende gevolgen kan hebben). Tevens wenst de Raad op te merken dat het opleggen van strikte regels enerzijds verregaand ingrijpt in de (levens)keuzes van betrokkenen, maar anderzijds ook kan leiden tot (toenemende) omzeiling. Er moet worden voorkomen dat de regels bepaalde legitieme keuzes onmogelijk maken (bv. opvang van een dochter na scheiding). Maar ook omgekeerd, moet (tijdelijke) omzeiling in functie van de regels vermeden worden.

Verder kunnen voorgestelde wijzigingen in de regeling er eveneens toe leiden dat voor bepaalde huishoudens (met stijgingsperspectief) sociale huisvesting als

4 http://www4.vlaanderen.be/wvg/armoede/armoedetoets/Documents/fvdb_armoedetoets_handleiding_def_20140731.pdf

valabel alternatief minder aantrekkelijk wordt (wat verdere residualisering en zwakkere instroom in de hand werkt). De Raad vraagt aandacht voor deze ongewilde effecten.

Bovendien wordt door de huidige voorstellen het onderscheid tussen de sociale huurder (met lopend dan wel met nieuw contract) groter. Het is de vraag of een dergelijk onderscheid wel wenselijk is binnen de sociale huisvesting, en wat de gevolgen hiervan kunnen zijn op het sociaal weefsel en de onderlinge verstandhouding tussen sociale huurders met een dergelijk uiteenlopend woonstatuut binnen de sociale woonprojecten.

3.2. Tijdelijke contracten

3.2.1. Algemeen – loslaten overeenkomsten onbepaalde duur

De huurovereenkomst voor een sociale huurwoning in Vlaanderen is momenteel van onbepaalde duur. Ze wordt enkel (van rechtswege) ontbonden als de referentiehuurder en zijn wettelijke of feitelijke partner of wettelijke samenwoner de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekken. Voor wie tot drie jaar op rij een referentie-inkomen heeft dat het dubbele bedraagt van de toepasselijke inkomensgrens en de marktwaarde betaalt, kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurder gemotiveerd opzeggen (artikel 33 §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur).

Het voorontwerp van decreet voert het principe van huurovereenkomsten van bepaalde duur in voor nieuwe huurders. De looptijd van de huurovereenkomst zal initieel negen jaar bedragen. Bij afloop van die periode eindigt de huurovereenkomst wanneer de huurder niet langer tot de doelgroep voor sociale huisvesting behoort of wanneer hij/zij een onderbezette woning bewoont en na een eerder aanbod weigert te verhuizen naar een aangepaste woning. Indien de huurder voldoet aan de inkomens- en bezettingsvoorwaarden wordt de huurovereenkomst telkens met periodes van drie jaar verlengd.

Het principe van een meer optimale benutting van het sociale huurpatrimonium, zowel wat betreft de doelgroep (uitstroom vanaf bepaalde inkomensgrens) als naar bezettingsgraad, kan een legitieme beleidskeuze vormen. De Vlaamse Woonraad heeft echter bedenkingen bij de wijze waarop dit principe in het voorontwerp van decreet en het ontwerpbesluit wordt uitgewerkt. De Raad stelt zich met name de vraag of het noodzakelijk en proportioneel is om de volledige groep van (nieuwe) sociale huurders te vatten met tijdelijke huurcontracten, terwijl

de gestelde problemen inzake doelgroep en bezettingsgraad (1) qua omvang relatief beperkt zijn, (2) ook in combinatie met contracten van onbepaalde duur of (3) via andere incentives zoals een sterkere modulering van de huurprijs (vanaf het bereiken van een bepaalde inkomensgrens of onderbezettingsgraad) in samenhang met gerichte sensibiliseringscampagnes e.d. kunnen worden gerealiseerd.

In dit verband lijkt het de Raad nuttig te verwijzen naar een advies van de Raad van State naar aanleiding van een soortgelijke wijziging van de Waalse huisvestingscode[5]. In het licht van het stand still-beginsel meende de Raad van State dat artikel 23 van de Grondwet zich verzet tegen de aanname van maatregelen die het beschermingsniveau van rechten -in deze het recht op een behoorlijke huisvesting- verminderen, behoudens dit concreet en redelijk wordt gerechtvaardigd door een dwingend motief van algemeen belang. In zijn advies stelde de Raad van State dat een beroep doen op sociale huurovereenkomsten van bepaalde duur op zich wel aanvaardbaar kan zijn, indien de ingeroepen motieven deze wijziging noodzakelijk maken. In dit verband stelde de Raad van State dat de doelstellingen die het Waalse Gewest nastreefde met de contracten van bepaalde duur (transparantie en regelmatige controle van woonbehoeftigheid) ook met andere instrumenten kunnen bereikt worden. Zo wijst de Raad van State erop dat het ook bij contracten van onbepaalde duur perfect mogelijk is om op regelmatige basis te controleren of huurders nog aan bepaalde voorwaarden voldoen (evenals te voorzien in een mechanisme waarbij de huurovereenkomst wordt aangepast aan de gezinssamenstelling).

De Vlaamse Woonraad meent dat deze bemerkingen voor de ter zake vooropgestelde wijzigingen eveneens gelden voor de sociale huur in Vlaanderen. De Raad verwijst in dit verband naar de facultatieve opzegmogelijk (cf. hoger vernoemd artikel 33 §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur). Een aanpassing van dit artikel aan de vooropgestelde beleidsdoelstellingen, met onder meer een verplichte i.p.v. facultatieve opzeg, een aangepaste inkomensgrens (voor opzeg), en de opzeg na een minimale huurperiode met opzegtermijn van 6 i.p.v. 12 maanden, zal volgens de Raad hetzelfde effect hebben als de voorgestelde regeling. Echter, een dergelijke werkwijze resulteert wel in minder administratieve lasten voor huurders en verhuurders, en biedt meer woonzekerheid voor het gros van de huurders (met name diegenen die geen ‘te hoog’ inkomen hebben of onderbezet wonen). De Raad vraagt te motiveren waarom deze keuze niet werd gemaakt (en dit alsnog te willen overwegen). De Raad meent immers dat

[5] Advies RvS nr. L.39.575/4: Parl.St. W.Parl., 2005-2006, nr. 322/1,

dergelijke benaderingswijze meer proportioneel is ten aanzien van de beoogde beleidsdoelstellingen (nu weinig tot geen objectieve redenen nopen tot het invoeren van tijdelijke contracten).

De beleidskeuzes lijken geïnspireerd op de situatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hier vraagt de Raad te willen nagaan hoe de nieuwe beleidslijnen er worden ervaren en geëvalueerd.

3.2.2. Modaliteiten tijdelijkheid

Inkomensgrens voor de uitstroom

Om te bepalen wie tot de doelgroep van sociale huisvesting behoort en in de woning kan blijven op het einde van het contract, wordt de toepasselijke inkomensgrens met 25% verhoogd. Dit moet werkloosheidsvallen vermijden en voldoende marge creëren om op de private markt een woning te kunnen huren of kopen. Van de zittende sociale huurders heeft 3,88% een inkomen boven deze grens.[6]

In de sociale huur betalen huurders met een hoog inkomen doorgaans de markthuurwaarde van de woning. Dit zou hen ertoe moeten aanzetten te verhuizen naar een gelijkaardige woning op de private huurmarkt. Het wekt verwondering dat de stukken bij het ontwerpdecreet – en besluit geen informatie bevatten over de effectiviteit van deze regeling (geen zicht op de evoluties inzake uitstroom van hoge inkomensgroepen sedert invoering). De Raad vraagt dit nader te onderzoeken en rekening te houden met de resultaten in het bepalen van het beleid.

De Vlaamse Woonraad kan zich achter vernoemde principes scharen, met name het vermijden van de werkloosheidsval en het creëren van toegang tot een alternatieve woning. Het is de Raad echter onzeker of met de toepassing van voorgestelde regeling en de beperkt verhoogde grens (125%) deze principes bewerkstelligd kunnen worden.

Verder is het niet duidelijk op welke wijze de inkomensgrens van 125% wordt bepaald of verantwoord.[7] Onder meer voor alleenstaanden is de Raad er niet van overtuigd dat de 125%-grens voldoende is om (in bepaalde regio's) een

[6] De Raad merkt op dat een analyse van de inkomens van de huurders die de voorbije 9 jaar instroomden in deze veel relevanter is om zicht te krijgen op de werkelijke omvang van de groep die 9 jaar na instroom een 'te hoog' inkomen heeft.

[7] De memorie van toelichting positioneert de huidige inkomensgrenzen t.o.v. de netto belastbare beroepsinkomsten, zonder evenwel onderscheid te maken tussen de inkomens van alleenstaanden of koppels (met of zonder kinderen). Hierdoor is dit weinig betekenisvol.

kwaliteitsvolle private woning te huren of te kopen[8]. Maar ook voor andere 'gezinssamenstellingen' kunnen ongewenste effecten optreden (omdat het netto belastbaar gezinsinkomen dat gehanteerd wordt een ander beeld biedt dan het besteedbaar inkomen). Bijvoorbeeld lijken de simulaties voor alleenstaande ouders met meerdere kinderen dit te bevestigen en eerder te duiden op zwakke profielen. De Raad vraagt de keuze voor de 125%-grens grondiger te onderzoeken -vooral in relatie tot de (regionale) huur- en koopprijzen van woningen en de bijhorende woonquotes.

Indien een inkomensgrens voor uitstroom wordt gehanteerd, meent de Raad dat het alternatief steeds op zijn minst evenwaardig moet zijn dan de te verlaten sociale woning (en het beleid moet hiertoe de nodige waarborgen creëren).

Opzeggingsgrond met uitzonderingen

De nieuwe regeling voorziet dat de huurovereenkomst van huurders wiens inkomen niet te hoog is, na de eerste periode van negen jaar automatisch wordt verlengd voor een periode van drie jaar. Huurders met een te hoog inkomen krijgen een opzeg met een opzeggingstermijn van zes maanden. De huurder kan een verzoek tot intrekking indienen wanneer (1) zijn/haar huidig inkomen lager ligt dan het inkomen in het referentiejaar, (2) hij/zij ten gevolge van een aangevraagde pensionering een inkomensdaling (<125%-grens) verwacht of (3) om redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

Hoger gesteld heeft de Vlaamse Woonraad redenen aangehaald om de vooropgestelde beleidsdoelstelling inzake de uitstroom van huurders met een te hoog inkomen op een andere manier te realiseren (met name door een aanpassing van de opzeggingsgronden in combinatie van contracten van onbepaalde duur - zie hoger, §3.2.1). Indien het beleid er blijvend voor opteert tijdelijke overeenkomsten in te voeren, vraagt de Raad om minstens een verlenging met 9-jarige periodes (i.p.v. 3 jaar) te overwegen (al dan niet in combinatie met tussentijdse opzegmogelijkheden, cf. een aan te passen art. 33 KSH). Op die manier wordt de woonzekerheid van de sociale huurders waarvan de woonbehoeftigheid vaststaat (het zij bij toewijzing, het zij bij verlenging) op eenzelfde manier behandeld. Het is volgens de Raad niet logisch om huurders met een gelijke woonbehoefte een ander tijdperspectief van overeenkomst aan te bieden. Bovendien kan op die manier eveneens de administratieve last voor huurders en verhuurders worden beperkt. Daarnaast meent de Raad dat qua

[8] De 125%-grens voor een alleenstaande zal 29.416 euro netto-belastbaar inkomen bedragen.

tijdsduur de vergelijking met de private huursector niet opgaat omdat deze laatste -in tegenstelling tot de overheid en de sociale huursector- geen publieke opdracht heeft om het recht op wonen te realiseren (en contracten er sowieso opzegbaar zijn, desnoods met vergoeding).

Verder kunnen kanttekeningen worden gesteld bij de andere voorgestelde modaliteiten van uitwerking. Zo legt de uitzonderingsregel bij een nakende pensionering een grote verantwoordelijkheid bij de huurders. Zij dienen het bewijs te leveren dat zij een pensioenaanvraag indienden en een raming van hun pensioenbedrag bezorgen. De Raad vermoedt dat het aantal gepensioneerde sociale huurders met een pensioeninkomen dat hoger ligt dan de 125%-grens, miniem zal zijn. Het lijkt de Raad niet proportioneel om alle (bijna-) gepensioneerde sociale huurders te belasten met een dergelijke administratieve procedure. Daarom pleit de Raad ervoor om vanaf een bepaalde leeftijd (bv. wanneer de huurder 65 jaar wordt in de laatste drie jaar van het contract) geen opzeg meer te betekenen op basis van de inkomensgrond. Tevens moet volgens de Raad ruimte worden geboden voor ‘maatwerk’ i.f.v. het huurdersprofiel (bv. alleenstaande vrouw met onvolledige loopbaan, waardoor pensioenbedrag zeer laag zal liggen). Uiteraard blijft het huidige inkomen steeds een belangrijke parameter om een afwijking toe te kennen.

De huurder kan omwille van redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid verzoeken om de opzeg in te trekken. Deze bepaling biedt veel ruimte voor interpretatie, met als voordeel de mogelijkheid tot ‘maatwerk’, maar met als nadeel het risico op eigen invulling (met onzekerheid over de duiding, wat op zijn beurt kan leiden tot een vorm van pseudoregelgeving door het toezicht). Om dit te voorkomen en omwille van praktische redenen, meent de Raad dat grondig moet worden overwogen om bepaalde groepen, waarvan geweten is dat zij zeer moeilijk een geschikte woning kunnen verwerven op de private huur- of koopmarkt, automatisch vrij te stellen van opzeg. Zo worden in de Brusselse Huisvestingscode bv. ouderen en personen met een handicap niet gevat door de invoering van negenjarige huurcontracten.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de opschortende werking van de verhaalmogelijkheid (bij de toezichthouder) administratieve problemen kan creëren (inzake wederverhuring, en dit met onzekerheid en negatieve gevolgen voor alle betrokken partijen).

Meerekenen inkomen huurders categorie c)

Het inkomen van de huurder categorie c) wordt in aanmerking genomen voor de berekening van de huurprijs. Jaarlijks wordt deze huurprijs opnieuw berekend rekening houdend met het feit of de huurder c) nog in de woning verblijft of niet. Huurders van categorie c) hebben per definitie geen autonoom woonrecht en worden als tijdelijke huurder zonder autonoom woonrecht beschouwd. Het statuut van huurder c) is bijgevolg afhankelijk van het autonome woonrecht van huurder a) of b). Omwille van het woongenot voor huurder c) is een bijdrage aan de jaarlijkse huurprijs gerechtvaardigd.

De opzeg mede op basis van het inkomen van een (secundaire) huurder c) zonder autonoom woonrecht heeft daarentegen verstrekkende gevolgen voor de (primaire) huurder a) of b), en is daarom volgens de Raad niet te rechtvaardigen. Het ontbreken van het autonoom woonrecht bij huurder c) en de daarbij horende inherente tijdelijkheid kunnen er bezwaarlijk toe leiden dat huurders met autonoom woonrecht de opzeg wordt gegeven. Dit is met name het geval wanneer de inkomens van de (primaire) huurders a) of b) niet de verhoogde inkomensgrens overstijgen, maar deze grens door het aanrekenen van het inkomen van huurder c) wel wordt overstegen. In dit geval hebben de (primaire) huurders geen rechtstreeks aandeel in de opzeggingsgrond (dit is uiteraard anders wanneer het gezamenlijk inkomen van de (primaire) huurders wel boven bedoelde grens zou liggen). De Vlaamse Woonraad vraagt dit te willen herbekijken en het inkomen van de huurders categorie c) uit te sluiten van de inkomenstoetsing, net omwille van het specifiek en tijdelijk karakter van hun woonrecht.

Het uitsluiten van de categorie huurder c) is veel meer aangewezen, dan het verlenen van een eenmalig verlenging van drie jaar. Dit brengt een aantal moeilijkheden met zich mee. Zo stelt de Vlaamse Woonraad vast dat bij de verlenging van de termijn van het contract voor drie jaar (wanneer een huurder c) betrokken is), het gelijkheidsbeginsel in het gedrang kan komen. Immers in geval enkel huurders a) en b) -zonder huurder c)- een hoger inkomen hebben dan de grens, dienen zij te worden opgezegd met een termijn van zes maand. Wanneer echter huurders a) en b) eveneens over een te hoog inkomen beschikken en de huurder c) met inkomen woont in, wordt nog drie jaar respijt verleend (terwijl in dit geval de overschrijding louter te wijten is aan huurders a) en b)). Eveneens rijzen vragen naar de situatie van de inwonende huurder c) die geen inkomen heeft, zal dan de opzegtermijn alsnog zes maanden bedragen of wordt een verlenging van drie jaar voorzien? Hoe moet verder de eenmaligheid van de verlenging worden geïnterpreteerd (bv. wanneer huurder c) de woning tijdens de eenmalige verlengingsperiode heeft verlaten)? De regeling is moeilijk werkbaar, en volgens de Raad dient de regeling te worden herbekeken.

Het is verder de Raad niet duidelijk of de categorie 'bijwoonst' (zonder woonrecht en zonder bijdrage aan de huurprijs) het geheel nog niet meer zal compliceren. Wanneer zal een bijwoonst als bijwoonst worden bestempeld en wanneer zal hij/zij beschouwd worden als huurder c)? Omtrent het feit of iemand die in een procedure tot erkenning als vluchteling zit, al dan niet als een persoon moet worden beschouwd die duurzaam samenwoont en dus moet voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden, heerste lange tijd onduidelijkheid. Recent heeft het arrest van het Grondwettelijk Hof van 18 juni 2015 hierin klaarheid gebracht. Het is echter de vraag of het creëren van een nieuwe categorie voor deze gevallen voldoende is, en of op het terrein dit niet voor andere problemen kan zorgen?

<u>Solidariteitsbijdrage zittende huurders</u>

Zittende sociale huurders worden niet gevat door de opzeg op basis van de inkomensgrens. In tegenstelling tot bij de onderbezetting (zie 3.3.) wordt geen andere vorm van financiële bijdrage voorzien. Ook wordt de huidige mogelijkheid tot facultatieve opzeg bij een te hoog inkomen (art. 33 § 2 van het Kaderbesluit Sociale Huur) geschrapt. Hierdoor ontstaat voor lange tijd een grote discrepantie tussen het huurregime van de huidige en toekomstige sociale huurders.

Indien men van oordeel zou zijn dat de aanrekening van de marktwaarde dit onvoldoende ondervangt, zou de invoering van een 'solidariteitsbijdrage' kunnen worden overwogen voor zittende sociale huurders met een 'te hoog' inkomen. Dit naar analogie met de onderbezettingsvergoeding. Voor de zittende huurder (huidige contracten) met een te hoog inkomen zijn er geen maatregelen meer mogelijk (omwille van het voorstel om de facultatieve opzeg op te heffen). Dit maakt het onderscheid tussen de sociale huurders nog groter (naargelang het een lopend contract dan wel een nieuw betreft).

3.3. Onderbezetting van sociale huurwoningen

3.3.1. Generieke regeling versus responsabilisering woonactoren

De Raad ondersteunt het principe van een meer optimaal gebruik van het sociale woningbestand. Dit is zowel een resultante van het gebruik van de woning door de huurder, als van een diversificatie en moduleerbaarheid van het woningaanbod door de sociale huisvestingsmaatschappijen (dit laatste wordt eveneens door de visitatieraden beoordeeld rekening houdend met de lokale context).

De Vlaamse Woonraad is er niet van overtuigd dat de voorgestelde regeling het meest geschikt is om een optimaal gebruik van het sociale woningbestand te bewerkstelligen. De Raad is van mening dat de lokale woonactoren het best geplaatst zijn om de 'optimale bezetting' van het sociale huurpatrimonium in hun gemeente, stad of regio in te schatten. Dit onder meer op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten. Zo lijkt het de Raad bv. weinig zinvol om in regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, een verhuizing van zittende huurders van onderbezette, grote woningen naar kleine woningen te verplichten. Het aantal prioritaire interne mutaties zal hierdoor toenemen, waardoor de toewijzing van kleinere woningen aan nieuwe kandidaat-huurders voor een bepaalde periode onmogelijk zal zijn.

Het lijkt de Vlaamse Woonraad dan ook aangewezen om de lokale woonactoren te responsabiliseren inzake het optimale gebruik van hun patrimonium (bv. via prestatiebeoordeling of via een afsprakenkader met de sector) én hen hiertoe de nodige instrumenten aan te reiken (zoals een facultatieve opzegmogelijkheid of onderbezettingsvergoeding, alternatieve woonvormen mogelijk maken, enz.), eerder dan dit als algemene, verplichtende regel op te leggen (cf. art. 16 van het ontwerpbesluit, dat de 'noodzaak tot verhuizing' bepaalt indien onderbezetting wordt vastgesteld). De Raad vraagt hieromtrent een grondige reflectie.

Bovendien wenst de Raad te wijzen op het verschil in regime tussen nieuwe en zittende huurders. Een ongelijke behandeling van dezelfde feiten is moeilijk te verantwoorden, enkel en alleen omdat bepaalde huurders vroeger dan wel later een overeenkomst hebben afgesloten. Binnen eenzelfde complex of woonwijk zal een ruim verschil in aanpak op weerstand en onbegrip stuiten. Vanuit het oogpunt van de gebruiker is het verschil in onderbezettingsregeling (louter op basis van het tijdstip waarop het contract is afgesloten) onbegrijpelijk en niet verdedigbaar. Omwille van de sterk uiteenlopende gevolgen kan de regeling dan ook worden bevraagd vanuit de beginselen van behoorlijk bestuur. De Raad vraagt dan ook een regeling uit te werken waarbij rekening wordt gehouden met deze bezwaren.

3.3.2. Modaliteiten onderbezetting

Definitie onderbezetting

Een woning wordt als onderbezet beschouwd wanneer het verschil tussen het aantal huurders en het aantal slaapkamers groter is dan 1. In de veronderstelling dat koppels eenzelfde slaapkamer delen, benadeelt deze berekeningswijze alleenstaanden t.o.v. koppels (bv. alleenstaande ouder met 1 kind woont

onderbezet bij 4 slaapkamers; koppel met 1 kind vanaf 5 slaapkamers). Naast het aantal huurders of bewoners dient evenzeer het effectief ruimtegebruik bepalend te zijn (in het bijzonder wanneer het ruimtegebruik naar slaapkamers hetzelfde is bij één huurder dan wel twee huurders die partners zijn). De Raad ziet voor huidig voorgesteld verschil geen objectieve redenen, en vraagt deze ongelijkheid weg te werken. Het uitwerken van een al te strikte regeling toont dan ook aan dat dit gepaard kan gaan met het creëren van bijkomende problemen op het terrein, net omwille van het feit dat een regeling niet alle situaties kan dekken of in alle gevallen als billijk zal overkomen. Het is overigens ook niet geheel duidelijk wie als 'bewoner' meegeteld moet worden.

Voorwaarden aangeboden woning

De voorwaarden waaraan de aangeboden woning dient te voldoen, roepen bij de Raad vragen op. De regeling gehanteerd in het Brussels Hoofdstedelijk gewest wordt grotendeels[9] overgenomen, terwijl de plaatselijke situatie in Vlaanderen anders is. Zo is de bepaling dat de aangeboden woning in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning moet liggen ten dele arbitrair en mogelijk moeilijker hanteerbaar. Dit houdt bv. geen rekening met de regionale context (bv. stedelijk of ruraal gebied) of de bereikbaarheid met het openbaar vervoer (bv. voor woon-werk of woon-school verplaatsingen).

De Raad heeft verder vragen bij de voorwaarde dat de reële huurprijs met de kosten van de nieuwe woning maximaal 15% hoger mag liggen dan de huurprijs van de onderbezette woning. De Raad begrijpt dat bij de huurprijsbepaling rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de woning, maar plaats een kanttekening bij het verplicht karakter van de verhuis naar een kleinere aangepaste woning (waarvoor dan een hogere huurprijs moet worden betaald). Bovenop de eventuele psychologische drempels zal dit de weerstand tegen een gedwongen verhuizing enkel versterken.

3.4. Domiciliefraude

3.4.1. Algemeen

Om de strijd tegen domiciliefraude doeltreffender te maken, worden aanpassingen voorgesteld i.v.m. de uitwisseling van gegevens tussen diverse betrokken

[9] Behoudens de bepalingen dat de aangeboden woning in dezelfde gemeente moet liggen en minstens hetzelfde comfortniveau moet hebben.; zie gewijzigd artikel 158 van de Brusselse Huisvestingscode.

overheidsdiensten en de administratieve procedure voor de sanctionering van domiciliefraude.

Zoals gesteld in eerdere adviezen[10] kant de Vlaamse Woonraad zicht tegen elke vorm van fraude binnen sociale huur, en kan zich in principe vinden in een doeltreffende aanpak van domiciliefraude. Fraude ondergraaft immers het maatschappelijk draagvlak voor de sociale huisvesting en druist in tegen de onderlinge solidariteit van de gebruikers.

De voorbije jaren werden diverse beleidsinitiatieven genomen om domiciliefraude beter te bestrijden (o.a. data-uitwisseling met Kruispuntbank Sociale Zekerheid, toekenning bevoegdheid inspecteur van gerechtelijke politie aan toezichthouders en wooninspecteurs, oprichting cel domiciliefraude bij toezichthouder, machtiging om verbruiksgegevens van sociale huurders bij nutsmaatschappijen op te vragen). De Raad meent dat vooreerst moet worden nagegaan of het huidig instrumentarium voldoende armslag biedt om de problematiek aan te pakken. Indien dit niet het geval zou zijn moet alvast een evenredige en proportionele aanpak worden uitgewerkt. Het is de Raad immers niet duidelijk welke omvang dit probleem op het terrein effectief aanneemt. Ondanks de toegenomen mogelijkheden tot bestrijding van domiciliefraude, ontving de Afdeling Toezicht in 2014 immers slechts een 35-tal dossiers of klachten inzake domiciliefraude. Met het oog op een strafrechtelijke sanctionering werd in 2014 in 16 dossiers een proces-verbaal opgesteld.[11] De vraag rijst in welke mate deze cijfers een onderschatting vormen van het probleem. Dit zou beleidsmatig vooraf moeten worden nagegaan. Bovendien is het de vraag of een sterkere focus op domiciliefraude niet ten koste zal gaan van andere opdrachten van de toezichthouder en huisvestingsmaatschappij?

Ten slotte valt op te merken dat in deze ook initiatieven lopen (bestrijden van sociale fraude) op federaal niveau. Goede afstemming is hier zeker aangewezen.

3.4.2. Modaliteiten

De domiciliefraude wordt uitgebreid tot het toelaten van bewoners die niet voldoen aan de toelatings- en toetredingsvoorwaarden. De Vlaamse Woonraad stelt zich de vraag of de sociale huurder steeds in de mogelijkheid is om effectief na te gaan of de wettelijke bepalingen naar toetreding zijn vervuld. De Raad wees hoger op

[10] Vlaamse Woonraad (2015) *Advies over de beleidsbrief Wonen,* Advies 2015/12
[11] Afdeling Toezicht. Jaarrapport 2014.
https://www.rwo.be/LinkClick.aspx?fileticket=dFr25ovywyg%3d&tabid=15934&mid=22596&language=nl-NL

de toenemend complexiteit van de regelgeving, wat het voor de sociale huurder bemoeilijkt om het onderscheid tussen een conforme of niet-conforme toelating van bewoners te maken (cf. het statuut bijwoonst of huurder c)). Het is dan ook de vraag hoe het element van kwaad opzet zal worden aangetoond.

Wat betreft de procedure wenst de Raad erop te wijzen dat het verplicht doorlopen van de administratieve procedures vooraleer naar een burgerlijke rechtbank kan worden gestapt, voor de doelgroep mogelijk als een bijkomende drempel kan werken. In dit verband stelt de Raad een toename van de administratieve procedures sui generis bij de toezichthouder vast. Dergelijke procedures moeten volgens de Raad worden beoordeeld op basis van de bijkomende rechtsbescherming die geboden wordt aan betrokken doelgroep en de werkbaarheid op het terrein (wat momenteel een knelpunt vormt). De Raad vraagt aandacht hiervoor, en vraagt dit uit te werken met het oog op een meer optimale toepassing.

3.5. Woonoverlast bestrijden

3.5.1. Algemeen

Het ontwerp beoogt de procedure om een administratieve geldboete op te leggen (bij het niet nakomen van de huurdersverplichtingen) efficiënter te maken.

Woonoverlast in de sociale woonprojecten werkt negatief en bemoeilijkt het samenleven tussen sociale huurders. Het aanpakken van woonoverlast is bijgevolg een legitieme en logische beleidskeuze, wat algemeen het welzijn van de sociale huurders dient te bevorderen.

De Raad wenst te waarschuwen voor een (al te) eenzijdige en een mogelijk louter penaliserende aanpak in de sociale huur. De Raad wijst hierbij op mogelijke oneigenlijke effecten zoals het culpabiliseren van sociale huurders en het creëren van een beeld van profiteurs. De Raad vraagt een proportionele aanpak en aandacht voor meer preventieve benaderingen. In eerdere adviezen heeft de Raad gewezen op de bijzondere doelstellingen van de Vlaamse Wooncode, waar gesteld wordt dat het woonbeleid de optimale ontwikkelingskansen, gelijke kansen voor iedereen en de integratie moet bevorderen. Vanuit dit oogpunt moet vooral worden geijverd voor preventieve en positieve acties, en is de sanctionering eerder een laatste redmiddel. In dit verband hecht de Raad groot belang aan sociaal ondersteunende programma's, leefbaarheidsacties en initiatieven die de bewonersparticipatie bevorderen.

3.5.2. Modaliteiten

Het ontwerpt schrapt de voorwaarden inzake ingebrekestelling en aanmaning. Dit biedt weliswaar de mogelijkheid tot een meer directe en onmiddellijke aanpak. Het is echter de vraag of dit wenselijk is vanuit het oogpunt van de rechtsbescherming. Verder is het de Raad niet duidelijk of de toezichthouder de appreciatiemogelijkheid behoudt om al dan niet op te treden.

VOORONTWERP VAN DECREET
van 25 maart 2016

Vlaamse Regering

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

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Art. 2. In artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Overeenkomstig de bepalingen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld, maakt de inventarisbeheerder een inventaris met afzonderlijke lijsten van:
1° verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
2° woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van de Vlaamse Wooncode;
3° woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.".

Art. 3. In artikel 34 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 juli 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet 29 maart 2013, worden het eerste en het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 2°, worden ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit van de burgemeester, vermeld in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, of, in het geval van een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit, vermeld in artikel 16bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

De woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 3°, worden ingeschreven op de inventarislijst op datum van het besluit van de burgemeester.".

Art. 4. In artikel 34bis van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1°in paragraaf 3 wordt de eerste zin vervangen door wat volgt:

"Voor de woningen, vermeld in art. 28, §1, eerste lid, 2°, geldt een besluit als vermeld in art. 34, eerste lid, als registratieattest."

2° In paragraaf 4 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

" Voor de woningen, vermeld in art. 28, §1, eerste lid, 3°, bezorgt de inventarisbeheerder het registratieattest binnen vijftien dagen na de ontvangst van het besluit tot onbewoonbaarverklaring aan de houder van het zakelijk recht."

Art. 5. Artikel 35 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt vervangen door wat volgt:

" Art. 35. §1. Met behoud van de toepassing van titel 3, hoofdstuk 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, schrapt de inventarisbeheerder een gebouw of woning uit de lijst, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1°, op aangetekend verzoek van de houder en, zodra de houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, of zijn rechtsopvolger kan bewijzen dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 29, werden hersteld of verwijderd.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

§2. Met behoud van de toepassing van titel 3, hoofdstuk 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, schrapt de inventarisbeheerder een woning uit de lijst, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 2°, op aangetekend verzoek van de houder en, zodra de houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 27, of zijn rechtsopvolger kan bewijzen dat de woning weer voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Als de woning gesloopt is of een andere bestemming heeft gekregen, schrapt de inventarisbeheerder de woning op basis van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Met behoud van de toepassing van artikel 20bis, §6, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt het bewijs, vermeld in het eerste lid, geleverd overeenkomstig artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

§3. Met behoud van de toepassing van de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, schrapt de inventarisbeheerder een woning uit de lijst, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 3°, op aangetekend verzoek van de houder en, zodra de houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 27, of zijn rechtsopvolger kan bewijzen dat de burgemeester het onbewoonbaarheidsbesluit heeft opgeheven of het bewijs als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, levert.

§4. De inventarisbeheerder geeft de houder van het zakelijk recht, of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen drie maanden na het verzoek tot schrapping kennis van de beslissing daaromtrent.

Als de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§5. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag van herstel of verwijdering van de zichtbare en storende gebreken of de tekenen van verval, vermeld in artikel 29.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag waarop de woning weer voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag van de sloop of herbestemming.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 3, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de datum van het opheffingsbesluit van de burgemeester of de eerste dag waarop de woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode .

Als de kennisgeving, vermeld in paragraaf 4, niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt de datum van herstel die de houder van het zakelijk recht in het verzoek tot schrapping aangeeft, als datum van schrapping vermeld.".

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

Art. 6. In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 19°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"19°bis vervangingsbouw: een gebouw of woning volledig afbreken en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen oprichten;";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 34°, wordt punt b) vervangen door wat volgt:

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

3° in paragraaf 1, eerste lid, 34°, c), wordt de zinsnede "die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen" vervangen door de zinsnede "die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in punt a) of b)";

4° er worden een paragraaf 6 en een paragraaf 7 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§6. Als ze het noodzakelijk achten, delen de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, de inlichtingen die ze tijdens hun onderzoek hebben ingewonnen, mee aan alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, als die inlichtingen hen kunnen aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, kunnen die inlichtingen ook meedelen aan de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, als ze dat noodzakelijk achten.

De inlichtingen die zijn ingewonnen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mogen alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, mogen de inlichtingen, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.

§7. Met behoud van de toepassing van artikel 44/1 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt verstrekken alle diensten van het gewest, de gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, aan de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, op hun verzoek, alle inlichtingen die de laatstgenoemden nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee ze belast zijn. Ze geven inzage in alle informatiedragers en verstrekken kopieën ervan in om het even welke vorm. De inlichtingen en kopieën worden kosteloos verstrekt.

De inlichtingen en informatiedragers, verzameld tijdens de uitvoering van de taken die door de rechterlijke overheid zijn opgelegd, mogen alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, mogen de inlichtingen, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten met betrekking tot het toezicht waarmee ze belast zijn.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, wordt een artikel 2ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2ter. De volgende actoren handelen in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest voor de toepassing van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde :

1° elke sociale woonorganisatie, gemeente, intergemeentelijk samenwerkingsverband, OCMW of OCMW-vereniging die woningen bouwt, renoveert of onderhoudt en de woningen in kwestie bestemt om:
   a) te worden verhuurd als sociale of bescheiden huurwoningen;
   b) te worden overgedragen als sociale koopwoningen;

2° elke private of publieke actor die woningen bouwt, renoveert of onderhoudt en een samenwerkingsovereenkomst sluit met een actor als vermeld in punt 1°, die de woningen in kwestie bestemt om:
   a) te worden verhuurd als sociale of bescheiden huurwoningen;
   b) te worden overgedragen als sociale koopwoningen.

De Vlaamse Regering bepaalt de minimale termijn voor de verhuring, vermeld in het eerste lid, 2°, a). ”.

Art. 8. Aan titel II van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, wordt een hoofdstuk III toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk III. Langetermijnvisie en -doelstellingen”.

Art. 9. In titel II van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, wordt aan hoofdstuk III, toegevoegd bij artikel 7, een artikel 4bis toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4bis. §1. De Vlaamse Regering stelt in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen vast na advies van de Vlaamse Woonraad.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen bevat:
1° een informatief gedeelte;
2° een gedeelte met de langetermijnvisie en langetermijndoelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid met tijdshorizon 2050.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen moet de realisatie van de doelstellingen, vermeld in artikel 3 en 4, garanderen op de lange termijn. De langetermijnvisie en -doelstellingen worden vijftienjaarlijks herzien. Ze kunnen worden herzien naar aanleiding van maatschappelijke evoluties of nieuwe inzichten uit wetenschappelijk onderzoek.

§2. In het eerste jaar van iedere legislatuur wordt een actieprogramma vastgesteld dat een selectie van initiatieven bevat die op korte termijn kunnen worden opgestart of voortgezet en die bijdragen aan de realisatie van de langetermijndoelstellingen. Tegelijkertijd wordt een actualisatie van het informatieve gedeelte vastgesteld.".

Art. 10. In artikel 5, §3, vierde lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt tussen de woorden "gesteld heeft" en de woorden "en de erkenning" de zinsnede "die elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bevatten" ingevoegd.

Art. 11. Aan artikel 6, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet-studenten worden verhuurd.".

Art. 12. Aan artikel 7, §2, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt de zinsnede ", op voorwaarde dat uit het proces-verbaal blijkt dat de woning opnieuw voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld met toepassing van artikel 5" toegevoegd.

Art. 13. Aan artikel 10 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Met behoud van de toepassing van het tweede lid geldt de termijn, vermeld in het eerste lid, 5°, ook voor de conformiteitsattesten die de gewestelijke ambtenaar afgeeft met toepassing van artikel 7, §2, 2°, en artikel 8, §2.".

Art. 14. In artikel 16ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt samengevoegd met een of meer andere woningen of wordt opgesplitst in twee of meer woningen, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring alleen opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als de conformiteit van alle woningen waarop de herindeling van toepassing is, vastgesteld is.".

Art. 15. In artikel 17bis, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt tussen de zinsnede "geherhuisvest moeten worden" en de zinsnede "en de bepalingen van artikel 18, § 2" de zinsnede "omdat dit noodzakelijk is wegens ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid" ingevoegd;
2° in paragraaf 2 worden het eerste en het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning kan de gemeente onder meer de volgende kosten terugvorderen van de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld:
1° de kosten om de woning te ontruimen;
2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner.

Het verschil, vermeld in het eerste lid, 4°, kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar.".

Art. 16. In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij de decreten van 21 november 2008, 29 april 2011 en 29 maart 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een paragraaf 5bis ingevoegd, die luidt als volgt:

"§5bis. De hoven en rechtbanken die uitspraak doen over de vorderingen, vermeld in paragraaf 1, bezorgen een afschrift aan de herstelvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.";

2° in paragraaf 6, derde lid, worden de woorden "Het college van burgemeester en schepenen kan geen" vervangen door de woorden "De burgemeester kan geen".

Art. 17. In artikel 20quater, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, worden de woorden "en is ertoe gehouden de grosse af te leveren op zijn verzoek" toegevoegd.

Art. 18. In artikel 22 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 9 maart 2012, 31 mei 2013 en 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede "Het houdt een verdeling in van de middelen over de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen en de bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79," vervangen door de zinsnede "Het houdt een verdeling in van de middelen over de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen, gemengde sociale woonprojecten als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a, en de bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79,";

2° in paragraaf 2, vierde lid, punt 3° wordt tussen de zinsnede "vermeld in 1°," en de zinsnede "(overeenstemmend" de zinsnede "en voor de realisatie van een gemengd sociale woonproject als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a" ingevoegd.

Art. 19. In titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 2. Gewestelijke objectieven voor sociaal en bescheiden woonaanbod. Bijzondere inhaalbeweging 2009-2020. Monitoring".

Art. 20. In artikel 22bis, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, hernummerd bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013 en 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"In de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2025 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 50.000 sociale huurwoningen.";

2° het tweede en het vierde lid worden opgeheven.

Art. 21. Aan titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt een afdeling 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 3. Gewestelijke en provinciale doelstellingen voor sociale eigendomsverwerving".

Art. 22. In titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt aan afdeling 3, toegevoegd bij artikel 18, een artikel 22ter toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 22ter. In de periode 2015-2020 staat de Vlaamse overheid ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning als vermeld in artikel 79, §2, eerste lid, 2°, toe aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Het gewestelijk objectief, vermeld in het eerste lid, wordt als volgt verdeeld over de provincies:
1° provincie Antwerpen: 27,53%;
2° provincie Limburg: 15,00%;
3° provincie Oost-Vlaanderen: 22,51%;
4° provincie Vlaams-Brabant: 16,64%;
5° provincie West-Vlaanderen: 18,32%.".

Art. 23. Aan artikel 24 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. De Vlaamse Regering regelt de organisatie van structurele, wetenschappelijke dataverzameling over de woningen en hun bewoners in Vlaanderen. Dat onderzoek wordt tienjaarlijks herhaald.".

Art. 24. In artikel 27bis, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden "de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën" vervangen door de woorden "een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst";

2° punt 2° wordt opgeheven.

Art. 25. Aan artikel 29bis, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, vervangen bij decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 23 maart 2012 en 31 mei 2013, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° de volgende verrichtingen van Vlabinvest apb:
a) de beslissingen tot beschikbaarstelling, inclusief bewijsstukken, voor verhuring, erfpacht of verkoop van woningen en kavels binnen een woonproject met sociaal karakter;
b) de beoordeling, inclusief bewijsstukken, van de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of -kopers door het beoordelingscomité.".

Art. 26. In artikel 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, vierde lid, worden punt 8° en 9° vervangen door wat volgt:

"8° periodiek oproepen lanceren bij private actoren om projectvoorstellen in te dienen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen;
9° de conformiteit met de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen beoordelen van woningen die door private actoren worden opgericht in het kader van een koop-verkoopovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij, die de woningen na de overname zal verhuren als sociale huurwoningen of verkopen als sociale koopwoningen;";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, stelt de VMSW periodiek een meerjarenplanning op, en een kortetermijnplanning die voor ten minste 30% betrekking moet hebben op de renovatie of vervangingsbouw van sociale huurwoningen, of op de verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. Uit de kortermijnplanning moet ook blijken dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan gemengde projecten.

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

Art. 27. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004, 24 maart 2006, 29 april 2011, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "het uitvoeringsprogramma," vervangen door de zinsnede "de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning,";

2° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, c), wordt de zinsnede "studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen als vermeld in artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers" vervangen door het woord "studentenkamers";

3° in paragraaf 1 wordt aan het tweede lid een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° leningen met rentevermindering toestaan aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, en aan Vlabinvest apb voor de verwerving van onroerende goederen, vermeld in 1°, voor de realisatie van sociale huurwoningen.";

4° in paragraaf 2, derde lid, wordt de zinsnede "ambtenaren van de administratie van de BTW, registratie en domeinen" vervangen door de woorden "Vlaamse

commissarissen van de Vlaamse Belastingdienst" en worden de woorden "door de regelgeving inzake de goederen van de Staat werden verleend" vervangen door de woorden "voor de verrichtingen nodig zijn volgens de richtlijnen van de VMSW of de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid" vervangen door de zinsnede ", intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen";

6° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 28. In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid worden een punt 9° tot en met een punt 11° toegevoegd, die luiden als volgt:

"9° de vennootschap heeft een voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep;
10° de vennootschap stelt een raad van bestuur aan waarvan ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht is, en die maximaal uit een door de Vlaamse Regering te bepalen aantal leden bestaat;
11° de vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in haar werkgebied.";

2° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan het in voldoende mate bijdragen aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in het werkgebied van de vennootschap, vermeld in het tweede lid, 11°, wordt beoordeeld. Ten minste moet rekening gehouden worden met de andere sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die in hetzelfde werkgebied actief zijn."

Art. 29. In artikel 42, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, wordt de zinsnede "en tweede lid, en § 5, en van artikel 37, tweede lid," vervangen door de zinsnede "lid, en § 5, en van artikel 37, vierde lid,".

Art. 30. Artikel 43 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, wordt opgeheven.

Art. 31. Artikel 55 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 55. Voor de naleving van de bepalingen van dit hoofdstuk staat het VWF onder het toezicht van twee regeringsafgevaardigden die door de Vlaamse Regering

worden benoemd met een bevoegdheid conform artikel 23 van het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003.

In het bijzonder zien de regeringsafgevaardigden erop toe dat het beleid van het VWF wordt afgestemd op en geïntegreerd in het Vlaamse woonbeleid. De regeringsafgevaardigden waken erover dat het VWF deelneemt aan het overleg, vermeld in artikel 28, telkens als het daarvoor wordt uitgenodigd.

De toezichthouder ziet in het bijzonder toe op de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van de leningen of de kredieten, vermeld in artikel 52.".

Art. 32. In artikel 60, §1, van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt tussen het eerste en tweede lid een lid ingevoegd dat luidt als volgt:

"De Vlaamse regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verlenen voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die nodig is voor de realisatie van een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a. De Vlaamse regering bepaalt het minimum aandeel sociale huurwoningen dat binnen het voornoemde gemengd sociaal woonproject moet worden gerealiseerd om in aanmerking te komen voor een subsidie voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur. ".

Art. 33. In artikel 62 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt paragraaf 1 opgeheven.

Art. 34. In artikel 65 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"De infrastructuurwerken en de aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving, vermeld in artikel 64, §1, eerste lid, 2° en 4°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijke openbare domein te worden opgenomen. De gemeente en de initiatiefnemer verklaren zich uiterlijk bij de indiening van de subsidieaanvraag principieel bereid tot die overdracht.";

2° in het tweede lid wordt het woord "ingelijfd" vervangen door het woord "opgenomen";

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

"De gemeente onderhoudt de wooninfrastructuur, vermeld in het eerste lid, vanaf de voorlopige oplevering ervan, of vanaf de ingebruikname ervan als die aan de voorlopige oplevering voorafgaat. De eigenaar onderhoudt de gemeenschapsvoorzieningen vanaf de voorlopige oplevering ervan, of vanaf de ingebruikname ervan als die aan de voorlopige oplevering voorafgaat.".

Art. 35. In artikel 78, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006, 22 december 2006, 29 april 2011 en 31 mei 2013, wordt tussen het vierde en het vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering stelt de gevallen vast waarbij, om bijzondere sociale redenen, de sommen die in het kader van de uitvoering van de waarborg, vermeld

in het vierde lid, aan de kredietmaatschappijen en -instellingen werden betaald, niet worden teruggevorderd bij de kredietnemers.".

Art. 36. In hetzelfde decreet wordt hoofdstuk V van Titel VI, dat bestaat uit artikel 84, vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk V. Verschuldigde vergoeding wegens niet-naleving van verbintenissen.

Art. 84. Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, §3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen, betalen ze een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de overheidsinvesteringen. De vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.".

Art. 37. In artikel 85 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "De VMSW" vervangen door de woorden "Het Vlaams Woningfonds";

2° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden "de VMSW" vervangen door de woorden "het Vlaams Woningfonds";

3° in paragraaf 5, eerste lid, wordt de zinsnede "In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium meer bedraagt dan 10 %, kunnen de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen het recht op voorkoop" vervangen door de zinsnede "In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid, ten minste 9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb het recht van voorkoop,";

4° in paragraaf 5 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid, vast bij elke voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid.";

5° in paragraaf 5, derde lid, worden de woorden "VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb" en worden de woorden "VMSW of de sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds of Vlabinvest apb".

Art. 38. In artikel 86, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 25 mei 2007 en gewijzigd bij de decreten van 29 februari 2008, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° het Vlaams Woningfonds;".

Art. 39. In artikel 92 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zin "Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur;" opgeheven;

2° aan paragraaf 1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b), en c), met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden, ondertekenen de huurovereenkomst. De feitelijke partner die de huurovereenkomst in de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), heeft ondertekend, hoeft de huurovereenkomst niet opnieuw te ondertekenen als huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b).";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 1° en 2° vervangen door wat volgt:

"1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;
2° alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als dat in overeenstemming is met de vereiste, vermeld in artikel 95, §1, tweede lid, en de duurzame bijwoonst melden aan de verhuurder;";

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"2°bis een tijdelijke bijwoonst, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, melden aan de verhuurder;";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 11°, wordt de zinsnede "renovatie- of aanpassingswerkzaamheden" vervangen door de zinsnede "renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden".

Art. 40. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juli 2015, wordt een artikel 97bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 97bis. §1. Dit artikel is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die sociale verhuurkantoren sluiten.

§2. De huurovereenkomsten die in werking treden vanaf de datum die de Vlaamse Regering bepaalt, hebben een duur van negen jaar.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op de duur van de huurovereenkomst, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning, of als er een renovatie van de woning in kwestie gepland is.

In afwijking van het eerste lid wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst in werking trad voor de datum, vermeld in het eerste lid.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die in werking trad na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde

verhuurder, mag de duur van die laatste huurovereenkomst, vermeerderd met de duur van de initiële huurovereenkomst, niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met een aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

§3. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

In afwijking van het eerste lid wordt de duur van negen jaar éénmalig verlengd met drie jaar als er een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), in de woning verblijft uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van zijn inkomen.

In afwijking van het eerste en het tweede lid wordt de duur van de huurovereenkomst telkens met drie jaar verlengd als een huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11° van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, verleent aan of ontvangt van de huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b) uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c).

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is. Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.

De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b), kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als:

1° hij aantoont dat het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;

2° hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;

3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

§4. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en

onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

Als de huurder geen onderbezette woning bewoont of hij krijgt geen aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst zal telkens met drie jaar worden verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, niet vervuld zijn. Als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

§5. Als de verhuurder niet ingaat op het verzoek, vermeld in paragraaf 3, vierde lid, en paragraaf 4, derde lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van het verzoek tot intrekking van de opzegging en van het beroep.".

Art. 41. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juli 2015, wordt een artikel 97ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 97ter. De duur van de huurovereenkomst die een sociaal verhuurkantoor sluit met een huurder, bedraagt negen jaar, tenzij het sociaal verhuurkantoor zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken.".

Art. 42. In artikel 98 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 21 november 2008 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "wordt gesloten voor onbepaalde duur en" opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt tussen het vierde en vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de huurovereenkomst opgezegd is conform artikel 97bis, §4 en §5, geldt in afwijking van het tweede lid als datum van beëindiging van de huurovereenkomst de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlenging van de huurovereenkomst.";

3° in paragraaf 1 worden het bestaande zevende en achtste lid opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen" vervangen door de zinsnede "Met behoud van de toepassing van artikel 97bis kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen";

5° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van deze titel, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.";

6° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "Bij een ernstige of blijvende tekortkoming" vervangen door de zinsnede "In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°,".

Art. 43. In artikel 100 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt de zinsnede "artikel 2, § 1, 22°" vervangen door de zinsnede "artikel 2, §1, eerste lid, 22°".

Art. 44. In artikel 102bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting als vermeld in artikel 92, §3, niet naleeft. De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder na ingebrekestelling en aanmaning om zijn verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. In afwijking daarvan kan voor een inbreuk op de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1°, 2° en 9°, ook nog een administratieve geldboete worden opgelegd, ook al is de inbreuk al beëindigd.";

2° in paragraaf 3, tweede lid, wordt voor de eerste zin een zin ingevoegd, die luidt als volgt:

"De administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro en niet hoger dan 5000 euro.";

3° aan paragraaf 3, derde lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° voor het feit in kwestie de verhuurder de opzegging, vermeld in artikel 98, §3, eerste lid, betekend heeft.";

4° paragraaf 4 tot en met paragraaf 6 worden vervangen door wat volgt:

"§4. Zowel de huurder als de verhuurder wordt van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete op de hoogte gebracht met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete en, op straffe van nietigheid, de modaliteiten van de verzoekschriftprocedure, vermeld in paragraaf 5.

§5. De huurder kan binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, met een gemotiveerd verzoekschrift de administratieve geldboete betwisten en om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete vragen. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van het verzoekschrift geldt als datum van verzending.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing. In het verzoekschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden.

De toezichthouder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid. Die termijn wordt

verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

De toezichthouder kan de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen met een aangetekende brief die gericht is aan de betrokkene.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van de beslissing geldt als datum van verzending.

§6. Tegen de beslissing van de toezichthouder, vermeld in paragraaf 5, derde lid, kan de huurder binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 5, derde lid, beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.";

6° in paragraaf 9, 1°, wordt de zinsnede "artikel 92, § 3, 1°" vervangen door de zinsnede "artikel 92, §3, eerste lid, 1°".

Art. 45. Artikel 112 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 112. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en van de volgende wetten en decreten, als ze betrekking hebben op het Vlaamse woonbeleid en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn, codificeren:
1° het Burgerlijk Wetboek;
2° afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
3° het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4° hoofdstuk 9 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012;
5° het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in de voormelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de codificatie kan de Vlaamse Regering:
1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;
3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen opgenomen zijn, de redactie ervan wijzigen om ze onderling te doen overeenstemmen en eenheid in de terminologie te brengen;
4° in de bepalingen die niet in de codificatie worden opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen;
5° het opschrift van de codificatie bepalen.".

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

Art. 46. In artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Gemeenten kunnen een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden, hierna leegstandsregister te noemen. Een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister kunnen ook toevertrouwd worden aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid of, met uitzondering van de beroepsprocedure, aan een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid.";

2° in paragraaf 3, 2°, worden de woorden "door de Vlaamse Regering" vervangen door de woorden "bij gemeentelijke verordening";

3° er wordt een paragraaf 4/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§4/1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in paragraaf 3.";

4° in paragraaf 7 worden tussen het woord "schepenen" en de woorden "met de opsporing" de woorden "of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid" ingevoegd.

Art. 47. Artikel 2.2.7 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 48. Artikel 2.2.8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 31 mei 2013, wordt opgeheven.

Art. 49. Artikel 2.2.9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt opgeheven.

Art. 50. In artikel 3.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Activeringsprojecten zijn projecten die aansluiten bij de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ontwikkelingen op het vlak van het lokaal woonbeleid.";

2° er wordt een paragraaf 1/1 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§1/1. Activeringsprojecten zijn in hoofdzaak gericht op:
1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in een of meer van de volgende inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:
   a) het leegstandsregister van de gemeente;
   b) de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

c) de lijsten van ongeschikte of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de realisatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

In de subsidieaanvragen moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het register, vermeld in het eerste lid, 1°, a), of in de inventarissen, vermeld in het eerste lid, 1°, b). Daarvoor wordt ten minste een verklaring op erewoord opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een maximumtermijn die de Vlaamse Regering bepaalt, eigenaar is van de onroerende goederen in kwestie.

Voor de toepassing van deze bepaling worden de volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd:

1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent;

2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.".

Art. 51. In artikel 3.1.2, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De Vlaamse Regering kan onder de voorwaarden, vermeld in verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen subsidie-enveloppen toekennen aan activeringsprojecten.".

Art. 52. Artikel 3.2.17 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011 en 29 maart 2013, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 3.2.17. Gemeenten voorkomen en bestrijden de leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied. Met dat oogmerk zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6.".

Art. 53. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt onderafdeling 2, die bestaat uit artikel 3.2.18 tot en met 3.2.21, opgeheven.

Art. 54. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt onderafdeling 3, die bestaat uit artikel 3.2.22, opgeheven.

Art. 55. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013 , wordt onderafdeling 4, die bestaat uit artikel 3.2.23, opgeheven.

Art. 56. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt onderafdeling 5, die bestaat uit artikel 3.2.24 tot en met 3.2.26, opgeheven.

Art. 57. In boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt afdeling 2, die bestaat uit artikel 3.2.27 tot en met 3.2.29, opgeheven.

Art. 58. In artikel 4.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Een nulmeting wordt georganiseerd naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode.";

2° aan de bestaande tekst, die paragraaf 1 zal vormen, wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. In afwijking van paragraaf 1, tweede lid, wordt de eerste nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage die bij dit decreet is gevoegd, bekrachtigd. De resultaten van die nulmeting gelden voor de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.".

Art. 59. In artikel 4.1.2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode, ten minste moet worden verwezenlijkt.";

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§1/1. Met behoud van de mogelijkheid tot bijstelling met toepassing van artikel 4.1.4, §1, tweede en derde lid, en §2, gelden de eerste bindende sociale objectieven voor de periode vanaf 1 september 2009 tot en met 31 december 2025.

Of een bindend sociaal objectief als vermeld in het eerste lid, al dan niet tijdig bereikt is, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.".

Art. 60. In artikel 4.1.3 van hetzelfde decreet worden punt 2° en punt 3° opgeheven.

Art. 61. In artikel 4.1.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" vervangen door de zinsnede "binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode,";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "2009-2023" vervangen door de zinsnede "2009-2025";

3° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden punt a) tot en met e) vervangen door wat volgt:

"a) voor de provincie West-Vlaanderen: 6.844;
b) voor de provincie Oost-Vlaanderen: 7.449;
c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 8.073;
d) voor de provincie Antwerpen: 8.031;
e) voor de provincie Limburg: 4.836;";

4° in paragraaf 1, derde lid, wordt tussen de woorden "manifeste ruimtelijke beperkingen" en de woorden "niet volledig" de zinsnede ", vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7," ingevoegd;

5° in paragraaf 2, derde lid, 1°, wordt tussen de zinsnede "manifeste ruimtelijke beperkingen," en de woorden "en deze beperkingen" de zinsnede "vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7," ingevoegd;

6° in paragraaf 2, derde lid, 2°, worden de jaartallen "2013", "2016" en "2019" respectievelijk vervangen door de jaartallen "2016", "2019" en "2022";

7° in paragraaf 2, derde lid, wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° de gemeente levert al belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen door middel van de aanwezigheid van een of meer van de volgende voorzieningen:
a) woningen en voorzieningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten, meer in het bijzonder:
1) voorzieningen als vermeld in artikel 2, 18°, van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
2) voorzieningen en woningen voor de opvang van daklozen, ex-gedetineerden of ex-psychiatrische patiënten, waarbij de opvang altijd gecombineerd wordt met begeleiding vanuit het beleidsveld Welzijn;
3) voorzieningen en woningen voor crisisopvang die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;
4) nood- en transitwoningen die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;
b) open en gesloten asielcentra;
c) doortrekkersterreinen en residentiële terreinen voor woonwagenbewoners;";

8° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Het gedeelte van het gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen dat niet kan worden gerealiseerd met de verplichte toenameregeling, vermeld in paragraaf 1, of met de specifieke inhaalbeweging, vermeld in paragraaf 2, wordt verwezenlijkt met sociaal woonbeleidsconvenanten, gesloten tussen de Vlaamse Regering en een of meer gemeenten. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.".

Art. 62. In boek 4, titel 1, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013, 4 april 2014, wordt onderafdeling 3, die bestaat uit artikel 4.1.5, opgeheven.

Art. 63. In boek 4, titel 1, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013, 4 april 2014, wordt onderafdeling 4, die bestaat uit artikel 4.1.6, opgeheven.

Art. 64. In artikel 4.1.7 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" vervangen door de zinsnede "de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode,";

2° in het eerste lid wordt punt 2° opgeheven;

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod" vervangen door de zinsnede "binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode, de gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, te behalen";

4° aan de bestaande tekst, die paragraaf 1 zal vormen, wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen gebeurt in afwijking van paragraaf 1, eerste lid, uiterlijk op 31 oktober 2010. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, kan elke gemeente in de periode 2009-2025, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen berekenen. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

In afwijking van paragraaf 1, tweede lid, waakt de gemeente erover dat gezamenlijke oppervlakte, berekend conform het eerste lid, aangewend wordt om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, te behalen. Als de gemeente toepassing gemaakt heeft van het tweede lid, geldt die verplichting ten aanzien van de gezamenlijke oppervlakte, berekend conform het eerste en het tweede lid.

In afwijking van het derde lid is een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, te bereiken, ertoe gehouden ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, aan te wenden voor een sociaal woonaanbod. De gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties, respectievelijk van het Vlabinvest apb, tellen niet mee voor de berekening van het minimale aandeel.

Aan de verplichting, vermeld in het derde lid, is voldaan als het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, in een gemeente wordt behaald in de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2015.".

Art. 65. In boek 7, titel 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 4 april 2014, wordt hoofdstuk 3, dat bestaat uit artikel 7.3.3, opgeheven.

Art. 66. In boek 7, titel 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 4 april 2014, wordt hoofdstuk 6, dat bestaat uit artikel 7.3.6 tot en met 7.3.8, opgeheven.

Art. 67. Artikel 7.3.9 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 9 juli 2010 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015

Art. 68. In artikel 91 van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "artikel 109 tot en met 114 van hetzelfde decreet" vervangen door de zinsnede "artikel 85 tot en met 90 van dit decreet";

2° aan het eerste lid worden een punt 3°, een punt 4°, een punt 5° en een punt 6° toegevoegd, die luiden als volgt:

"3° uiterlijk op 1 juni 2016 opgenomen zijn op de meerjarenplanning of de kortetermijnplanning als vermeld in artikel 33 §3, van het voornoemde decreet;
4° uiterlijk op 31 december 2018 worden de werken voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels of de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur besteld;
5° vanaf 1 januari 2017 kan een van de werken, vermeld in punt 4°, pas besteld worden als zowel de vergunning voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels als de vergunning voor de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is afgegeven;
6° vanaf 1 januari 2018 kan een van de werken, vermeld in punt 4°, pas besteld worden als zowel de vergunning voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels als de vergunning voor de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is afgegeven uiterlijk op 31 december 2017.";

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

"De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 5°, geldt niet voor projecten die een menging omvatten of realiseren van enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds sociale koopwoningen of sociale kavels. Als de werken voor de bouw van sociale koopwoningen in verschillende fasen worden uitgevoerd, kan in afwijking van het eerste lid, 5°, vanaf 1 januari 2017 de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur besteld worden als voor ten minste een bouwfase de vergunning is afgegeven.";

4° het derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt vervangen door "De Vlaamse regering kan een lijst opstellen van projecten die voldoen aan elk van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 3°".

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 69. Als een middelgrote koopwoning of middelgrote kavel voor de datum van inwerkingtreding van artikel 27, 6° van dit decreet opgenomen is een voorontwerp of verkavelingsplan, blijft artikel 34, §3, tweede lid van het decreet van 15 juli

1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 27, 6° van dit decreet, van toepassing op de verkoop.

De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen de huurder die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 30 voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 43 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 30 van dit decreet, zijn aankooprecht moet uitoefenen.

Artikel 84 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet, blijft van toepassing op:

1° de eenzijdige beloften van aankoop van sociale koopwoningen en de onderhandse verkoopovereenkomsten van sociale huurwoningen, die werden gesloten voor de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet;
2° de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen en sociale huurwoningen, die werden gesloten voor de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet;
3° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen die worden gesloten na de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet, waarvoor een subsidie werd verleend krachtens:
a) artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
b) artikel 38, §1, eerste lid, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;
c) hoofdstuk II of III van titel VI, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014, vermeld in b);
d) artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
e) artikel 94 en 95 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997, vermeld in punt d).

Art. 70. Artikel 27, 6°, artikel 30 en artikel 36 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 6, 2°, en 3°, artikel 18, artikel 32, artikel 39 tot en met 42 en 44 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 59.197/3

van 13 mei 2016

over

een voorontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’

Op 29 maart 2016 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 13 mei 2016, een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen'.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 3 mei 2016. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Rein THIELEMANS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 13 mei 2013.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond[1], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Zo strekt hoofdstuk 2 van het ontwerp tot wijziging van de bepalingen van het decreet van 22 december 1995 'houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996' die het inventariseren van verwaarloosde gebouwen en woningen of van ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen regelen met het oog op het innen van de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen of woningen. In de inventaris wordt een onderscheid gemaakt tussen, enerzijds, woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 15 tot 16*quater* van het decreet van 15 juli 1997 'houdende de Vlaamse Wooncode' (hierna: de Vlaamse Wooncode) en, anderzijds, woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet (artikel 2 van het ontwerp). Dat onderscheid wordt ook gemaakt bij het bepalen van de datum van de inschrijving op de inventarislijst, en bij de regeling van het registratieattest en van de schrapping van gebouwen en woningen uit de inventaris (artikelen 3 tot 5).

Hoofdstuk 3 van het ontwerp strekt tot wijziging van de Vlaamse Wooncode. Er worden, onder meer, een aantal definities gewijzigd en ingevoegd en er wordt in een regeling voorzien voor het meedelen van inlichtingen door de wooninspecteurs en de toezichthouders aan ambtenaren die belast zijn met het toezicht op of de toepassing van andere wetgeving en aan de sociale verhuurders en voor het meedelen van inlichtingen door de diensten van het gewest, de gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren en de sociale verhuurders aan de wooninspecteurs en de toezichthouders (artikel 6). Tevens wordt bepaald welke actoren handelen in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest voor de toepassing van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde (hierna: btw) (artikel 7). Aan titel II van de Vlaamse Wooncode wordt een hoofdstuk toegevoegd (artikel 8), met een bepaling waarbij de Vlaamse Regering wordt opgedragen een Woonbeleidsplan vast te stellen (artikel 9). Aan de gemeenten wordt de mogelijkheid verleend om de gemengde verhuur aan studenten en niet-studenten uit te sluiten (artikel 11). De regeling inzake het conformiteitsattest wordt gewijzigd (artikelen 12 en 13), evenals de regeling inzake de opheffing van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (artikel 14) en inzake de herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning (artikel 15). De mogelijkheid wordt heringevoerd om investeringssubsidies te verstrekken voor het gedeelte sociale koopwoningen binnen een gemengd sociaal woonproject, evenals subsidies voor de aanleg of de aanpassing van de nodige wooninfrastructuur (artikelen 18 en 32). De

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

gewestelijke objectieven (lees: doelstellingen) voor sociaal en bescheiden woonaanbod en de gewestelijke en provinciale doelstellingen voor sociale eigendomsverwerving worden geregeld (artikelen 19 tot 22). De Vlaamse Regering wordt opgedragen de organisatie te regelen van structurele, wetenschappelijke dataverzameling over de woningen en hun bewoners in Vlaanderen (artikel 23). De toezichthouder voor de sociale huisvesting wordt de bevoegdheid verleend om toezicht uit te oefenen op verrichtingen van Vlabinvest apb[2] (artikel 25) en de opdrachten en bevoegdheden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen worden gewijzigd (artikelen 26 en 27). De sociale huisvestingsmaatschappijen worden mede verantwoordelijk voor het realiseren van het "gemeentelijk bindend sociaal objectief" (artikel 28) en het kooprecht van de zittende huurder wordt afgeschaft (artikel 30). Het toezicht op het Vlaams Woningfonds wordt aan twee regeringsafgevaardigden en aan de voormelde toezichthouder toevertrouwd (artikel 31). De bevoegdheid van de toezichthouder om namens de Vlaamse Regering controle uit te oefenen op de aanwending van subsidies, wordt afgeschaft (artikel 33) en de mogelijkheid om infrastructuurwerken en aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving te subsidiëren, wordt beperkt (artikel 34). De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de gevallen vast te stellen waarbij de sommen die in het kader van de uitvoering van een door het Vlaamse Gewest verleende waarborg werden betaald, niet worden teruggevorderd (artikel 35). Er wordt in een vergoeding wegens niet-naleving van verbintenissen voorzien ter vervanging van het recht van wederinkoop (artikel 36) en de regeling van het recht van voorkoop wordt gewijzigd (artikelen 37 en 38). De sociale huurovereenkomsten van onbepaalde duur worden vervangen door huurovereenkomsten met een duur van negen jaar (artikelen 39 tot 42) en de procedure voor het opleggen van een administratieve geldboete aan een huurder die een verplichting niet naleeft wordt geregeld (artikel 44). Ten slotte wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om een aantal wetten en decreten, als ze betrekking hebben op het Vlaamse woonbeleid en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn, te codificeren (artikel 45).

Hoofdstuk 4 van het ontwerp strekt tot wijziging van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid' (hierna: het decreet van 27 maart 2009). De verplichting voor elke gemeente om een register van leegstaande gebouwen en woningen bij te houden wordt vervangen door een mogelijkheid (artikel 46) en de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 die de opname in of de schrapping uit dat register regelen, worden opgeheven, evenals een machtiging aan de Vlaamse Regering om nadere regelen dienaangaande vast te stellen (artikelen 47 tot 49). Ook wordt de regeling van de activeringsprojecten gewijzigd (artikelen 50 en 51). De gemeenteraden worden gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing (artikel 52). Voor het overige worden de bepalingen betreffende de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen en de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing opgeheven (artikelen 53 tot 57). De bepalingen inzake de nulmeting en het "bindend sociaal objectief" worden gewijzigd (artikelen 58 tot 61) en de bepalingen inzake het "provinciaal objectief" voor sociale koopwoningen en voor sociale kavels worden opgeheven (artikelen 62 en 63). Ook wordt de regeling inzake de inventarisatie van de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwbare onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse

[2] Zijnde het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 1 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013: artikel 2, eerste lid, 40°, van de Vlaamse Wooncode.

besturen en de Vlaamse semipublieke rechtspersonen gewijzigd (artikel 64). Ten slotte worden een aantal bepalingen die overgangsmaatregelen bevatten, opgeheven (artikelen 65 tot 67).

Hoofdstuk 5 van het ontwerp strekt tot wijziging van artikel 91 van het decreet van 19 december 2014 'houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015', dat in een overgangsregeling voorziet naar aanleiding van de afschaffing van de subsidiëring van projecten voor de realisatie van sociale koopwoningen en sociale kavels door dat decreet (artikel 68).

Hoofdstuk 6 van het ontwerp bevat een bepaling waarin in een aantal overgangsregelingen wordt voorzien (artikel 69) en een bepaling waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de datum van inwerkingtreding van sommige artikelen van het aan te nemen decreet vast te stellen (artikel 70).

BEVOEGDHEID

3. Het aan te nemen decreet doet de volgende bevoegdheidsrechtelijke vragen rijzen.

A. Het meedelen van inlichtingen door en aan de wooninspecteurs en de toezichthouders

4. Het ontworpen artikel 2, §§ 6 en 7, van de Vlaamse Wooncode (artikel 6, 4°, van het ontwerp) regelt het meedelen van inlichtingen door en aan de wooninspecteurs en de toezichthouders. De wooninspecteurs en de toezichthouders delen de inlichtingen die ze tijdens hun onderzoek hebben ingewonnen mee aan "alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving als die inlichtingen hen kunnen aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving" en aan de sociale verhuurders. Alle diensten van het gewest, de gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren en de sociale verhuurders verstrekken aan de wooninspecteurs en de toezichthouders op hun verzoek alle inlichtingen die deze laatsten nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee ze belast zijn.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat die bepalingen geïnspireerd zijn op de artikelen 54 en 55 van het Sociaal Strafwetboek: "[m]et de toevoeging van paragrafen 6 en 7 worden gelijke bepalingen als artikel 54 en 55 van het Sociaal Strafwetboek in de Vlaamse Wooncode ingeschreven".

Nog uit de memorie van toelichting blijkt dat hiermee wordt beoogd af te wijken van de artikelen 28*quinquies* en 57 van het Wetboek van Strafvordering die het geheim van het opsporingsonderzoek en van het gerechtelijk onderzoek regelen:

> "De bepalingen in het Sociaal Strafwetboek worden gezien als een lex specialis ten opzichte van het Wetboek van Strafvordering, waarbij specifieke en afwijkende bepalingen worden voorzien op het vlak van het geheim van het onderzoek, die daardoor voorrang hebben op het algemene regime van het Wetboek van Strafvordering ('lex specialis derogat legi generali')."

4.1. Die afwijking is gelegen in het ontworpen artikel 2, § 6, tweede lid, en § 7, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, dat bepaalt dat de inlichtingen die zijn ingewonnen tijdens de uitoefening van taken die door de rechterlijke overheid zijn opgelegd, alleen mogen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De regeling van het geheim van het opsporingsonderzoek en van het gerechtelijk onderzoek behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid om de strafprocedure te regelen. In zoverre het ontworpen artikel 2, § 6, tweede lid, en § 7, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode ertoe strekt af te wijken van hetgeen inzake het geheim van het onderzoek in het Wetboek van Strafvordering wordt bepaald, moet worden nagegaan of de decreetgever voor het aannemen van die bepaling een beroep zou kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' bedoelde impliciete bevoegdheden.

Op grond van die impliciete bevoegdheden kan de bevoegdheid van een andere overheid worden betreden voor zover zulks noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheid, de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.[3]

4.1.1. Wat betreft de eerste voorwaarde, wordt in de memorie van toelichting uiteengezet dat "[d]e opsporing, vervolging en sanctionering van domiciliefraude behoren nu reeds tot het takenpakket van de toezichthouder voor de sociale huisvesting en de wooninspecteur, maar in de praktijk wordt vastgesteld dat deze taken tijdrovend en moeilijk zijn. Om deze taken te vergemakkelijken en doeltreffender te maken, zijn een aantal aanpassingen aan de Vlaamse Wooncode noodzakelijk. Een eerste aanpassing bestaat erin om de uitwisseling van gegevens die domiciliefraude kunnen aantonen tussen enerzijds wooninspecteurs en toezichthouders en de sociale huisvestingsmaatschappijen en anderzijds wooninspecteurs en toezichthouders en de lokale, regionale en federale overheden te vergemakkelijken." Volgens de memorie van toelichting is "de strijd tegen domiciliefraude in de sociale huur (...) net zoals de strijd tegen sociale fraude bij uitstek een samenwerking tussen de toezichthouders, verbalisanten van de lokale politie (wijkagenten), sociale verhuurders ...". Er wordt hier nog aan toegevoegd dat "[d]e beoogde informatie-uitwisseling kadert in het algemeen belang. Teneinde onze sociale welvaarstraat betaalbaar te houden en het mogelijk te laten blijven dat wie daar echt nood toe heeft door onze sociale welvaartstaat ondersteund wordt, dient ook effectief opgetreden te worden tegen misbruiken van de sociale welvaartstaat." Wat het meedelen van informatie aan sociale verhuurders betreft, wordt gepreciseerd dat "zij ook belangrijke taken hebben in het kader van de strijd tegen domiciliefraude. Sociale verhuurders hebben de taak om in eerste lijn op te treden tegen domiciliefraude. De toezichthouder dient hen bijgevolg ook informatie te kunnen bezorgen waarover hij beschikt."

Het meedelen van inlichtingen door en aan de wooninspecteurs en toezichthouders lijkt derhalve in hoofdzaak te kaderen in de strijd tegen misbruiken van sociale voordelen die een overheid toekent. Wanneer het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap (zie opmerking 4.2) binnen het kader van hun respectieve bevoegdheden sociale voordelen toekennen, vermogen ze maatregelen te nemen om misbruiken van die voordelen te voorkomen of tegen te

[3] Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie recentelijk GwH 12 maart 2015, nr. 29/2015, B.11.

gaan. Gelet hierop kan worden aangenomen dat de ontworpen regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Vlaamse Gewest en van de Vlaamse Gemeenschap.

4.1.2. Het gegeven dat uit het ontworpen artikel 2, § 6, voortvloeit dat de wooninspecteurs en de toezichthouders ook inlichtingen meedelen aan federale ambtenaren,[4] is hiermee niet onbestaanbaar. Uit de memorie van toelichting blijkt immers dat er een samenwerkingsakkoord zal worden gesloten tussen de federale Staat en de gewesten dat de mededeling regelt van inlichtingen aan de wooninspecteurs en de toezichthouders door de diensten van de federale Staat. Door te bepalen dat de wooninspecteurs en de toezichthouders inlichtingen meedelen aan federale ambtenaren, wordt de wederkerigheid van de informatie-uitwisseling verzekerd.

4.1.3. Vermits de federale wetgever met de voormelde artikelen 54 en 55 van het Sociaal Strafwetboek in een gelijkaardige afwijkende regeling heeft voorzien, kan worden aangenomen dat de regeling van het geheim van het onderzoek in het Wetboek van Strafvordering zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag op de federale bevoegdheid slechts marginaal is.

4.1.4. Derhalve kan worden besloten dat de decreetgever zich kan beroepen op de impliciete bevoegdheden om het ontworpen artikel 2, § 6, tweede lid, en § 7, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode aan te nemen.

4.2. Het ontworpen artikel 2, § 7, van de Vlaamse Wooncode voorziet in een verplichting voor "alle diensten van het gewest, de gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren en de sociale verhuurders" om inlichtingen te verstrekken aan de wooninspecteurs en de toezichthouders.

Die bepaling vermeldt niet de diensten van de federale overheid. Terecht wordt hieromtrent in de memorie van toelichting gesteld dat "[d]e gewestelijke decreetgever (...) geen verplichting [kan] opleggen aan de federale Staat" en dat "zulks (...) het voorwerp [moet] uitmaken van een samenwerkingsakkoord".

Gevraagd of met het gewest en de gemeenschap in het ontworpen artikel 2, § 7, van de Vlaamse Wooncode enkel het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap worden bedoeld, dan wel ook de andere gewesten en gemeenschappen, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "De ontworpen paragraaf 7 is bewust heel ruim geformuleerd. De Vlaamse gewestdecreetgever kan echter enkel rechtstreeks opdrachten toekennen of bevoegdheden verlenen binnen de gewestelijke bevoegdheden. Voor zover de ontworpen paragraaf 7 ruimer zou gaan dan dat, dient eerst – zoals verduidelijkt in de memorie van toelichting – een samenwerkingsovereenkomst afgesloten te worden met andere overheden. De ontworpen bepaling wordt dus onmiddellijk van toepassing op de andere diensten van het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren en de

[4] In de memorie van toelichting wordt het voorbeeld aangehaald van de vaststelling door de toezichthouder dat iemand die ook een werkloosheidsuitkering ontvangt, samenwoont met een andere persoon, informatie die "nuttig gebruikt [kan] worden door de federale diensten die toezicht uitoefenen op de uitbetaling van werkloosheidsuitkeringen".

sociale verhuurders in het Vlaamse Gewest. Voor de andere in die bepaling genoemde diensten (andere gewesten, de gemeenschappen en de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren en de sociale verhuurders van andere gewesten) kan die bepaling pas uitwerking krijgen nadat een samenwerkingsakkoord werd afgesloten."

Het Vlaamse Gewest is inderdaad in beginsel niet bevoegd om te bepalen dat de diensten van andere gewesten en van de gemeenschappen inlichtingen moeten bezorgen aan de wooninspecteurs en de toezichthouders.

De Vlaamse Gemeenschap vermag evenwel haar diensten op te dragen om alle inlichtingen te verstrekken die de wooninspecteurs en de toezichthouders nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee ze belast zijn. In dat geval moet in artikel 1 van het ontwerp worden bepaald dat het aan te nemen decreet een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid regelt.

In het ontworpen artikel 2, § 7, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode moeten de woorden "het gewest, de gemeenschap" dan ook worden vervangen door de woorden "het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap".

B. Het bepalen van de actoren die handelen in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest voor de toepassing van de regelgeving inzake de btw

5. In het ontworpen artikel 2*ter* van de Vlaamse Wooncode (artikel 7 van het ontwerp) wordt bepaald welke actoren "handelen in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest voor de toepassing van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde".

Volgens de memorie van toelichting wordt met dit artikel voor het Vlaamse Gewest de draagwijdte geregeld van het begrip "goederen bestemd voor de huisvesting in het kader van het sociaal beleid" in de zin van het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 'tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven'.

5.1. Zoals het Grondwettelijk Hof in arrest 50/2011 van 6 april 2011 heeft beklemtoond is de btw krachtens artikel 6, § 1, tweede lid, 2°, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 'betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten' "een Rijksbelasting die op uniforme wijze over het gehele grondgebied van het Rijk wordt geheven en waarvan de opbrengst geheel of gedeeltelijk aan de Gemeenschappen wordt toegewezen" en bepaalt de federale overheid de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen ervan.[5]

Ter uitvoering van die bevoegdheid bepaalt artikel 1, tweede lid, van het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 dat de btw wordt geheven tegen het verlaagde tarief van 6% voor de goederen en diensten opgenomen in tabel A van de bijlage bij dit besluit en tegen het verlaagde tarief van 12% voor de goederen en diensten opgenomen in tabel B van de bijlage bij dit besluit.

[5] GwH 6 april 2011, nr. 50/2011, B.8.

Rubriek XXXVI van bijlage A bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 bepaalt op welke leveringen en diensten het verlaagde tarief van 6% van toepassing is "wanneer die goederen bestemd zijn voor de huisvesting in het kader van het sociaal beleid". Het gaat met name om de levering van privéwoningen aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen, aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en aan het Vlaams Woningfonds die door deze maatschappijen of fondsen worden bestemd om te worden verhuurd of verkocht, en om de levering van privéwoningen door de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen, de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en het Vlaams Woningfonds, evenals de werken met betrekking tot de eerder genoemde privéwoningen mits die worden verstrekt en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen, aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting of aan het Vlaams Woningfonds. Luidens rubriek X van bijlage B bij het voormelde koninklijk besluit is het verlaagde tarief van 12% van toepassing op de leveringen "wanneer die goederen bestemd zijn voor de huisvesting in het kader van het sociaal beleid" van, onder meer, de volgende categorieën van onroerende goederen: a) privéwoningen die worden geleverd en gefactureerd aan de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (hierna: OCMW's) en de gemengde holdingmaatschappijen waarin de overheid een meerderheid heeft en die door deze instellingen of maatschappijen worden bestemd om te worden verhuurd; b) privéwoningen die worden geleverd en gefactureerd aan de OCMW's en die door deze centra worden bestemd om te worden verkocht; c) privéwoningen die worden geleverd en gefactureerd door de OCMW's; en d) woningcomplexen bestemd voor de huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen, personen in moeilijkheden, personen met een psychische stoornis, mentaal gehandicapten en psychiatrische patiënten, die worden geleverd aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen.

De gewesten vermogen niet het toepassingsgebied van het verlaagd tarief van 6% of van 12% te wijzigen of uit te breiden door middels een omschrijving van wat dient te worden verstaan onder het begrip "de huisvesting in het kader van het sociaal beleid", die verlaagde tarieven van toepassing te verklaren op leveringen door of aan actoren die niet reeds begrepen zijn in rubriek XXXVI van bijlage A of in rubriek X van bijlage B bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970. In de memorie van toelichting bij het aan te nemen decreet wordt overigens erkend dat de federale overheid bevoegd is om te bepalen welke btw-tarieven gelden voor "huisvesting in het kader van het sociaal beleid" en welke de begunstigde actoren zijn van die verlaagde btw-tarieven.

5.2. Ter verantwoording van het ontworpen artikel 2*ter* van de Vlaamse Wooncode wordt in de memorie van toelichting verwezen naar het voormelde arrest 50/2011 van 6 april 2011 van het Grondwettelijk Hof, waarin het Hof heeft geoordeeld dat artikel 4.1.20, § 3, van het decreet van 27 maart 2009 in overeenstemming is met de bevoegdheidverdelende regels.

Voor het werd vernietigd bij arrest 145/2013 van 7 november 2013 van het Grondwettelijk Hof bepaalde het tweede lid van het voormelde artikel 4.1.20, § 3, dat het door Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen uitgereikte deelattest nummer 1 de erkenning impliceerde van het sociaal gedeelte van een project als zijnde gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Die erkenning gold voor de toepassing van, onder meer, de

regelgeving inzake de btw, telkens wanneer deze refereert aan de conform de gewestelijke regelgeving erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het Grondwettelijk Hof oordeelde in het voormelde arrest 50/2011 omtrent deze bepaling:

> "B.10.2. Wanneer de federale regelgeving in verband met het tarief van de belasting over de toegevoegde waarde verwijst naar een aangelegenheid die een gemeenschaps- of gewestbevoegdheid is, komt het aan de gemeenschaps- of gewestwetgever toe om de draagwijdte van die aangelegenheid nader te regelen, zonder deze evenwel haar normale betekenis te kunnen ontnemen.
>
> B.10.3. Krachtens artikel 4.1.20 van het Grond- en pandendecreet impliceert de afgifte van het deelattest nr. 1 door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de erkenning van het sociale gedeelte van het project 'als zijnde gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij'. Die erkenning geldt, krachtens dezelfde bepaling, voor de toepassing van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens wanneer die refereert aan de conform gewestelijke regelgeving erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.
>
> B.10.4. Aldus heeft de decreetgever, die krachtens artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bevoegd is voor de huisvesting, een invulling gegeven die overeenstemt met het begrip 'goederen [die] bestemd [zijn] voor de huisvesting in het kader van het sociaal beleid'."

Uit dit arrest kan worden afgeleid dat het Vlaamse Gewest, in de wetenschap dat luidens rubriek XXXVI van bijlage A bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 het verlaagde tarief van 6% van toepassing is op leveringen van privéwoningen aan of door erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en in de wetenschap dat de gewesten op grond van hun bevoegdheid inzake huisvesting bevoegd zijn voor de regeling van de erkenning van sociale huisvestingsmaatschappijen, de verkavelaar of de bouwheer die een sociale last uitvoert, voor het sociaal gedeelte van het project kan gelijkstellen met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De doelstelling van het ontworpen artikel 2*ter* van de Vlaamse Wooncode lijkt evenwel ruimer te zijn. De stellers van het ontwerp beogen immers niet enkel om de in de ontworpen bepaling vermelde actoren gelijk te stellen met een in rubriek XXXVI van bijlage A of een in rubriek X van bijlage B bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 vermelde overheid of instelling, maar om op autonome wijze te bepalen op welke actoren het verlaagde tarief van 6% of van 12% van toepassing is. In de memorie van toelichting wordt immers aangaande artikel 7 van het ontwerp het volgende gesteld:

> "Meer in het bijzonder worden de verlaagde btw-tarieven van 6% of 12% *van toepassing gemaakt* op de bouw en renovatie van de volgende categorieën van woningen:
>
> - woningen bestemd om te worden verhuurd als sociale huurwoningen;
>
> - woningen bestemd om te worden verhuurd als bescheiden huurwoningen;
>
> - woningen bestemd om te worden overgedragen als sociale koopwoningen."

Het gegeven dat artikel 7 van het ontwerp ertoe strekt zelf te bepalen op welke actoren het verlaagde tarief van 6% of 12% van toepassing is, blijkt ook uit het feit dat het begrip "elke sociale woonorganisatie" (het ontworpen artikel 2*ter*, eerste lid, 1°, van de Vlaamse

Wooncode) ook de sociale verhuurkantoren en de huurdersbonden omvat, die niet vervat zijn in de voormelde rubrieken van bijlage A en bijlage B bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970. Hetzelfde geldt voor het begrip "elke private of publieke actor die woningen bouwt, renoveert of onderhoudt en een samenwerkingsovereenkomst sluit met een actor als vermeld in punt 1" (ontworpen artikel 2*ter*, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode). Zodoende wordt het toepassingsgebied van het verlaagd tarief van 6% of van 12% uitgebreid. Hiertoe is het Vlaamse Gewest evenwel niet bevoegd. Het bepalen van de belastingplichtigen op wie een verlaagd btw-tarief van toepassing is, behoort tot de essentie van het regelen van die belasting, waarvoor de federale overheid bevoegd is.

5.3. Het gegeven dat artikel 3*bis* van de ordonnantie van 17 juli 2003 'houdende de Brusselse Huisvestingscode', ingevoegd bij artikel 2 van de ordonnantie van 20 juli 2011 'tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en teneinde het sociale huisvestingsbeleid te omschrijven', in een gelijkaardige regeling voorziet, doet geen afbreuk aan het voorgaande. Een gewest kan een bevoegdheidsoverschrijding immers niet verantwoorden door het gegeven dat een ander gewest een gelijkaardige bevoegdheidsoverschrijding zou hebben begaan.

C. De vereiste dat de door de bevoegde overheid gestelde erkenningsvoorwaarden elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten moeten bevatten

6. Artikel 5, § 1, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning moet voldoen aan de in dat artikel opgesomde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald. De Vlaamse Regering stelt bovendien aanvullende vereisten en normen vast voor kamers (artikel 5, § 2, van de Vlaamse Wooncode). Luidens artikel 5, § 3, vierde lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode gelden die vereisten en normen niet voor woonvormen en bewonersgroepen die ressorteren onder een regeling waarbij de bevoegde overheid erkenningsvoorwaarden heeft gesteld en de erkenning heeft verleend.

Artikel 10 van het ontwerp strekt ertoe aan die bepaling toe te voegen dat de door de bevoegde overheid gestelde erkenningsvoorwaarden elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten moeten bevatten.

In de memorie van toelichting wordt gepreciseerd dat met die bepaling wordt beoogd de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever aangaande artikel 5, § 3, vierde lid, te verduidelijken:

> "Artikel 5, § 3, vierde lid, is in de Vlaamse Wooncode ingeschreven sinds het zogenaamde 'Integratiedecreet Woningkwaliteit' van 29 maart 2013 (...). Zoals blijkt uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet, wilde de decreetgever – die weliswaar de volledige bevoegdheid heeft inzake huisvesting – met deze regeling rekening houden met de uitoefening van 'impliciete bevoegdheden door een andere overheid dan de gewestelijke overheid. (...)
>
> Om te vermijden dat de erkenning van die impliciete bevoegdheden aanleiding zouden geven tot wantoestanden inzake huisvesting werden er wel strikte voorwaarden gesteld. (...)

Wat de eerste categorie betreft, nl. de erkende woonvormen, gaat de decreetgever er dus van uit dat de bevoegde overheid in haar erkenningenstelsel elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen opneemt. Alleen dan is immers verantwoord dat de vereisten en normen van artikel 5, §§ 1 en 2 niet gelden. Uit de praktische toepassing blijkt echter dat het wenselijk is om dit uitgangspunt in de tekst zelf te expliciteren. (...)"

6.1. In advies 52.123/3 van 23 oktober 2012 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, omtrent het ontwerp dat tot het voormelde artikel 5, § 3, van de Vlaamse Wooncode heeft geleid, het volgende opgemerkt:

"5. Bij artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' is de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten overgeheveld.[6] Het staat de decreetgever dan ook vrij om zijn bevoegdheid ter zake uit te oefenen ten aanzien van de categorieën van huisvesting die hij bepaalt.[7] Hieruit volgt dat het Vlaamse Gewest op algemene wijze bevoegd is inzake huisvesting, ongeacht het type van woon- of verblijfsvorm. De andere overheden kunnen evenwel binnen hun materiële bevoegdheden specifieke voorwaarden inzake huisvesting vaststellen waaraan moet zijn voldaan,[8] eventueel met toepassing van de impliciete bevoegdheden, die wat betreft de gemeenschappen (en de gewesten) uitdrukkelijk zijn opgenomen in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Het komt echter niet toe aan de decreetgever om de voorwaarden te bepalen waaronder die andere overheden beroep kunnen doen op de impliciete bevoegdheden, ook niet om te vermijden dat 'wantoestanden' zouden ontstaan. De ontworpen regeling kan, meer in het algemeen, niet zo worden begrepen dat zij de mogelijkheid beperkt voor de andere overheden om specifieke aspecten inzake huisvesting te betrekken in de beleidsvoering binnen hun materiële bevoegdheden.

6. In zoverre de ontworpen regeling het mogelijk maakt om regels genomen ter uitvoering van het ontworpen artikel 5, § 3, eerste lid, van de Vlaamse wooncode, alsook de elementaire en specifieke vereisten en normen bedoeld in het ontworpen artikel 5, §§ 1 en 2, toe te passen op verblijfsvormen ten aanzien waarvan andere overheden materieel bevoegd zijn, zal moeten blijken dat het evenredigheidsbeginsel in acht wordt genomen. Het valt immers allerminst uit te sluiten dat door het aannemen van dergelijke maatregelen de uitoefening door de andere bevoegde overheden van hun bevoegdheden onmogelijk of uitermate moeilijk zou worden gemaakt.[9]

Indien die materiële bevoegdheden van andere overheden bovendien van die aard zijn dat een doelmatige uitoefening ervan een zekere reglementering van de ermee samenhangende verblijfsvormen veronderstelt, zoals bijvoorbeeld het geval is voor verzorgingsinstellingen en penitentiaire inrichtingen, ligt het zwaartepunt van de bevoegdheid bij die materiële bevoegdheid en niet bij de gewestbevoegdheid inzake huisvesting. Er anders over oordelen zou een dermate ruime interpretatie van de laatstgenoemde bevoegdheid inhouden die de betrokken materiële bevoegdheden van andere overheden zou miskennen. (...)

[6] *Voetnoot 3 van het aangehaalde advies*: GwH 25 april 1995, nr. 36/95, B.3.

[7] *Voetnoot 4 van het aangehaalde advies*: GwH 17 juni 1998, nr. 73/98, B.7.3; GwH, 11 maart 2009, nr. 47/2009, B.3.2.

[8] *Voetnoot 5 van het aangehaalde advies*: GwH 26 juni 2008, nr. 95/2008, B.40.

[9] *Voetnoot 6 van het aangehaalde advies*: GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.10.1.

> Het Vlaamse Gewest is met andere woorden niet bevoegd om op grond van zijn bevoegdheid inzake huisvesting regels vast te stellen ten aanzien van de verblijfsvormen die wegens hun aard intrinsiek verweven zijn met de materiële bevoegdheden van andere overheden. (...)"[10]

Het advies werd niet gevolgd. In de memorie van toelichting bij wat het decreet van decreet van 29 maart 2013 'houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft' is geworden, wordt omstandig uiteengezet waarom.[11] In antwoord op hetgeen de Raad van State in het voormelde advies in opmerking 6 heeft opgemerkt, wordt aangevoerd dat "niet in te zien [valt] hoe het vastleggen van (...) essentiële kwaliteitsvereisten afbreuk kan doen aan de materiële bevoegdheid van andere overheden".[12] Tevens wordt de stelling van de Raad van State betwist dat het zwaartepunt van de bevoegdheid in bepaalde gevallen bij de materiële bevoegdheid van de andere overheid ligt en niet bij de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Bij wijze van besluit wordt het volgende overwogen:

> "[H]et bepalend criterium voor de gewestelijke bevoegdheid is de huisvesting van personen (zijnde duurzaam verblijf). De gewestelijke overheid kiest zelf voor welke categorieën van huisvesting zij regelgevend optreedt. Er anders over oordelen zou afbreuk doen aan de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Aangezien zij principieel onbevoegd zijn voor het regelen van huisvesting, kunnen andere overheden slechts optreden op het vlak van huisvesting door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden."[13]

6.2. Zelfs indien het voorgaande zou worden aangenomen, dan nog moet worden vastgesteld, zoals de Raad van State reeds in het voormelde advies 52.123/3 van 23 oktober 2012 heeft gedaan, dat de decreetgever niet de voorwaarden vermag te bepalen waaronder andere overheden een beroep kunnen doen op de impliciete bevoegdheden.

Dat lijkt nochtans het opzet te zijn van artikel 10 van het ontwerp. Door aan artikel 5, § 3, vierde lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode toe te voegen dat de door de bevoegde overheid gestelde erkenningsvoorwaarden elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten moeten bevatten, wordt immers bepaald dat er, in de ogen van de stellers van het ontwerp, geen marginale weerslag zou zijn op de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting indien niet aan die vereiste is voldaan.

Om de voormelde redenen is het Vlaamse Gewest hiertoe evenwel niet bevoegd. Artikel 10 van het ontwerp moet dan ook worden weggelaten.

---

[10] Adv.52.123/3 van 23 oktober 2012 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 29 maart 2013 'houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft', *Parl.St.* Vl.Parl. 2012-13, nr. 1861/1, 80-81.

[11] *Parl.St.* Vl.Parl. 2012-13, nr. 1861/1, 10-12.

[12] *Ibidem*, 12.

[13] *Ibidem*, 12.

D. De verplichting voor de hoven en rechtbanken die uitspraak doen over een herstelvordering, om een afschrift te bezorgen aan de herstelvorderende overheid

7. Luidens het ontworpen artikel 20*bis*, § 5*bis*, van de Vlaamse Wooncode (artikel 16 van het ontwerp) bezorgen de hoven en rechtbanken die uitspraak doen over de in paragraaf 1 van die bepaling vermelde vorderingen, een afschrift aan de herstelvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.

Uit de memorie van toelichting bij het voorliggende ontwerp blijkt dat die bepaling enkel van toepassing is op de strafrechtbanken. Nog in die memorie van toelichting wordt die verplichting als volgt verantwoord:

> "De herstelvorderende overheid (de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen) behartigt het algemeen belang door het herstel van verkrotte panden na te streven. Zij doet dit via het uitbrengen van herstelvorderingen. De herstelvorderende overheid heeft de hoedanigheid van eiser tot herstel en kan rechtsmiddelen aanwenden tegen een gerechtelijke beslissing waarin uitspraak wordt gedaan over de herstelvordering. Om die reden is het van belang dat de herstelvorderende overheden op de hoogte zijn van de gerechtelijke beslissingen waarin uitspraak wordt gedaan over een herstelvordering, zodat zij indien nodig tijdig rechtsmiddelen kunnen instellen."

7.1. Door te bepalen dat de hoven en rechtbanken een afschrift van hun uitspraak moeten bezorgen aan de herstelvorderende overheid, ook al is die geen partij bij de procedure, regelt het ontworpen artikel 20*bis*, § 5*bis*, van de Vlaamse Wooncode een element van de strafprocedure. Zoals vermeld in opmerking 4.1 is het regelen van de strafprocedure een aangelegenheid die in beginsel tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort. Behoudens de aangelegenheden vermeld in artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, die in dit geval niet relevant zijn, kan het Vlaamse Gewest die aangelegenheid slechts regelen op grond van zijn impliciete bevoegdheden.

7.2. Ook in dit geval lijkt te zijn voldaan aan de in opmerking 4.1 vermelde voorwaarden om een beroep te kunnen doen op de impliciete bevoegdheden.

In zoverre de herstelvorderende overheid enkel een rechtsmiddel kan aanwenden tegen de gerechtelijke beslissingen waarvan ze kennis heeft, kan worden aangenomen dat het ontworpen artikel 20*bis*, § 5*bis*, van de Vlaamse Wooncode noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest.

Tevens kan worden aangenomen dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag op de federale bevoegdheid slechts marginaal is. Het toepassingsgebied van de ontworpen bepaling is immers beperkt tot de hoven en rechtbanken die uitspraak doen over de vorderingen vermeld in artikel 20*bis*, § 1, van de Vlaamse Wooncode. Uit die bepaling vloeit voort dat het enkel gaat om de correctionele rechtbank (en het hof van beroep) die uitspraak doet over de strafvervolgingen vermeld in artikel 20 van diezelfde Vlaamse Wooncode. Bovendien is de verplichting om een afschrift van de uitspraak te bezorgen aan de herstelvorderende overheid niet van die aard dat ze de organisatie van de hoven en rechtbanken in het gedrang brengt.

E. De machtiging aan de gemeenteraden om een leegstandsheffing te heffen op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister

8. Luidens het ontworpen artikel 3.2.17 van het decreet van 27 maart 2009 (artikel 52 van het ontwerp) worden de gemeenteraden gemachtigd om, met het oogmerk om de leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied te voorkomen en te bestrijden, een leegstandsheffing te heffen op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister. De overige bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen en de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing worden opgeheven (artikelen 53 tot 57 van het ontwerp).

Uit de memorie van toelichting blijkt dat die bepalingen ertoe strekken de lokale besturen volledige beleidsvrijheid te geven om zelf te bepalen of ze omtrent leegstand beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven.

8.1. Ondanks die doelstelling, houdt het ontworpen artikel 3.2.17 van het decreet van 27 maart 2009 een beperking in van de belastingsbevoegdheid van de gemeenten, in zoverre uit die bepaling voortvloeit dat de leegstandsheffing enkel mag worden geheven op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Uit artikel 170, § 4, tweede lid, van de Grondwet blijkt evenwel dat het beperken van de gemeentelijke belastingbevoegdheid een aangelegenheid is die door de Grondwetgever uitdrukkelijk aan de federale overheid is voorbehouden. Voor het Vlaamse Gewest is het dan ook enkel mogelijk in te grijpen in de gemeentelijke belastingautonomie middels een beroep op de impliciete bevoegdheden.

8.2. Zoals vermeld in opmerking 4.1 veronderstelt een beroep op de impliciete bevoegdheden onder meer dat zulks noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheid. Gevraagd om het ontworpen artikel 3.2.17 van het decreet van 27 maart 2009 in het licht hiervan te verantwoorden, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "Deze bepaling blijft noodzakelijk, want de gemeentelijke leegstandsheffing blijft zoals voorheen een sturende maatregel (…) in functie van het grond- en pandenbeleid. Het wegvallen van de verplichting om een leegstandsregister bij te houden verandert daar niets aan. Ik verwijs hiervoor naar pagina 25 tot en met 29 van de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (stuk 2012 (2008-2009) – nr. 1, zitting 17/12/2008) en dan in het bijzonder naar voetnoten 27."

De door de gemachtigde aangehaalde voetnoot 27 luidt als volgt:

> "De noodzaak van dergelijke machtiging kan als volgt worden onderbouwd :
>
> Vandaag wordt vaak aangenomen dat de gemeenten ter bestrijding van leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen, opcentiemen kunnen heffen op de voorhanden zijnde gewestelijke belastingen ter zake, dan wel kunnen opteren voor een autonome gemeentebelasting op basis van hun fiscale autonomie. Sinds de invoering van het decreet van 7 mei 2004 hebben de gemeenten ook de mogelijkheid om de gewestelijke heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen of woningen voor hun grondgebied te vervangen door een eigen gemeentebelasting, door vrijstelling aan te vragen van de gewestelijke heffing.

Deze traditionele stellingname kan nu slechts staande worden gehouden, indien men aanneemt dat de mogelijke gemeentebelasting op leegstand verantwoord wordt door een fiscale doelstelling in het licht van het feit dat leegstand in een buurt een kost voor de gemeente betekent (bvb. de nood aan bijkomende politiecontroles ingevolge de vermindering van de zgn. 'sociale controle'), en dat het tegengaan van leegstand eerder een niet-fiscaal 'nevenresultaat' uitmaakt. Een gemeentelijke heffing moet immers in beginsel verantwoord worden door een financiële behoefte.

Met voorliggend ontwerpdecreet worden de leegstaande gebouwen en woningen echter ingekapseld in een stimulerend en sanctionerend grond- en pandenbeleid. De leegstandsheffing maakt effectief een 'sanctie' uit binnen een ruimer geheel, waarin ook – eerst en vooral – plaats is voor stimuli zoals de subsidiëring van activeringsprojecten die de sanering en herontwikkeling van leegstaande panden willen aanpakken, en de fiscale maatregelen ten voordele van de renovatie en herbewoning van leegstaande panden. Uit de nieuwe decretale context dient ontegensprekelijk te worden afgeleid dat de heffing essentieel een instrument van het grond- en pandenbeleid (artikel 6, § 1, I, 6°, B.W.H.I.) en van de stadsvernieuwing (artikel 6, § 1, I, 4°, B.W.H.I.) uitmaakt, één en ander om maatschappelijk onaanvaardbaar geachte vormen van leegstand terug te dringen. Het gaat om een 'sturende' belasting, die er (voortaan) in hoofdzaak op gericht is om bepaalde vastgeroeste gedragspatronen te veranderen. De heffing wordt uitdrukkelijk verankerd in de ontrading, middels fiscale bestraffing, van de verwaarlozing van het onroerend patrimonium. Leegstand is immers één van de voornaamste oorzaken van de verkrottingsspiraal die buurten doet vervallen, sociale achteruitstelling van de bewoners veroorzaakt en uiteindelijk leidt tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel.

Deze duidelijke extra-fiscale en predominante finaliteit, die overigens tot uiting komt middels de uitdrukkelijke organisatorische en tekstuele incorporatie in de totaliteit van het grondbeleid, verhindert dat nog langer beroep kan worden gedaan op de juridische redenering, volgens dewelke het terugdringen van leegstand als het ware slechts een niet-fiscaal 'nevenresultaat' uitmaakt. Een gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen dient in dit licht (voortaan) gebaseerd te worden op een uitdrukkelijke decretale machtiging. Het ontwerpdecreet voorziet in dergelijke machtiging. Om elders in de toelichting aangegeven beweegredenen is beslist om de heffing op leegstaande gebouwen en woningen volledig op het gemeentelijke niveau te leggen."[14]

8.3. Uit het voormelde citaat blijkt evenwel dat de decretale machtiging om een gemeentelijke leegstandsheffing op woningen en gebouwen te heffen, in het decreet van 27 maart 2009 werd verantwoord door het gegeven dat aan die heffing door hetzelfde decreet een extra-fiscale finaliteit werd gegeven. De heffing werd niet alleen ingekapseld in het grond- en pandenbeleid, het werd als een essentieel instrument van dat beleid beschouwd.

Het voorgaande gaat niet langer op voor het ontworpen artikel 3.2.17 van het decreet van 27 maart 2009. Het staat de gemeenten volledig vrij om al dan niet in een gemeentelijke leegstandsheffing te voorzien en om het bedrag of de bedragen ervan te bepalen. Uit de artikelen 52 tot 57 van het ontwerp kan worden afgeleid dat de stellers van het ontwerp de gemeentelijke leegstandsheffing niet langer als een essentieel instrument van het grond- en pandenbeleid beschouwen.

[14] *Parl.St.* Vl.Parl. 2008-09, nr. 2012/1, 25.

In zoverre, luidens de memorie van toelichting, de lokale besturen volledige beleidsvrijheid krijgen om zelf te bepalen of ze omtrent leegstand beleid wensen te voeren, moet worden besloten dat het ontworpen artikel 3.2.17 van het decreet van 27 maart 2009 niet noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest. Krachtens artikel 170, § 4, van de Grondwet beschikken de gemeenten immers over een ruime fiscale autonomie, die hen toelaat om gelijk welke materie aan een belasting te onderwerpen, evenwel binnen de grenzen van de door de wetgever opgelegde uitzonderingen, waarvan de noodzakelijkheid blijkt, en voor zover deze belasting niet strijdig is met de wet of het algemeen belang, onder controle van de toezichthoudende overheid of de bevoegde rechter.[15]

8.4. Het ontworpen artikel 3.2.17 van het decreet van 27 maart 2009 moet bijgevolg worden weggelaten.

VORMVEREISTEN

9. Een aantal bepalingen van het ontwerp (artikelen 18, 26, 27, 32, 34, 35 en 68) hebben betrekking op maatregelen die zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen die op grond van artikel 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: VWEU) moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie.

9.1. Hieromtrent om uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde wat artikel 18 van het ontwerp betreft geantwoord dat het investeringsprogramma waarvan gewag wordt gemaakt in artikel 22, § 2, van de Vlaamse Wooncode, tot wijziging waarvan artikel 18 van het ontwerp strekt, "geen steun aan ondernemingen [omvat], maar een loutere verdeling van de beschikbare middelen voor de sociale huisvestingssector. Het overgrote deel van die middelen (+/- 80%) wordt ingezet voor de financiering van de sociale huur. (...) [D]e sociale huur kan beschouwd worden als een niet-economische dienst van algemeen belang."

Wat artikel 26 van het ontwerp betreft, voert de gemachtigde onder meer het volgende aan:

> "Deze bepalingen houden geen verband met subsidies aan de sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de private actoren. Er is dus ook geen link met het Europees staatssteunrecht. Het aanbieden van een huur- of koopwoning tegen sociale voorwaarden is een steunmaatregel van Vlaams sociaal woonbeleid en wordt gekwalificeerd als een specifieke taak van openbare dienst, nl. een sociale woondienst. Omwille van de koppeling aan het grondrecht op wonen dient de creatie van dergelijke woningen aan bepaalde, wettelijk vastgelegde vereisten te voldoen. Om die reden krijgt de VMSW de opdracht om de conformiteit te beoordelen met de normen die gelden voor sociale huisvestingsmaatschappijen."

Ook ten aanzien van het ontworpen artikel 34, § 1, tweede lid, 4°, van de Vlaamse Wooncode (artikel 27, 3°, van het ontwerp), luidens welke bepaling de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen leningen met renteverminderingen kan toestaan aan de initiatiefnemers vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode en aan Vlabinvest apb, ten aanzien van het ontworpen artikel 60, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 32 van

[15] RvS 15 juni 2011, nr. 213.857, *Stad Blankenberge*.

het ontwerp), waarbij de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om een subsidie te verlenen voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die nodig is voor de realisatie van een gemengd sociaal woonproject, en ten aanzien van het ontworpen artikel 65, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 34 van het ontwerp), waarin de voorwaarden worden bepaald waaronder infrastructuurwerken en aanpassingswerken aan de omgeving kunnen worden gesubsidieerd, voert de gemachtigde aan dat de sociale huur kan worden beschouwd als een niet-economische dienst van algemeen belang. Wat artikel 32 van het ontwerp betreft, voegt hij daar nog het volgende aan toe:

> "Wat de mogelijke steunaspecten betreft van de infrastructuursubsidies voor koopwoningen dienen drie dingen te worden onderstreept.
>
> Ten eerste is de juridische en economische kwalificatie van activiteit van de SHM op dit vlak te beschouwen als die van een bouwheer-opdrachtgever van werken, die beroep doet op de overheidsopdrachtenregelgeving om de operator te kiezen die uiteindelijk zal belast worden met de realisatie van het vastgoedproject, dat bestemd is om de grondrechtenuitoefening te faciliteren ten aanzien van wettelijk omschreven doelgroepen. De economische realisatie van de vastgoedinfrastructuur verloopt binnen de best mogelijke mededingingsvoorwaarden en conform de voorwaarden van het Altmark-arrest, in het bijzonder wat de vierde voorwaarde betreft.
>
> Bovendien moet erop gewezen worden dat de SHM die actief is in de koopsector, alleen actief kan zijn op de markt van de grondrechtenuitoefening en als enige juridische bestaansreden en als enig doel heeft om dat soort steunmaatregelen van gewestelijk huisvestingsbeleid aan te bieden. Er kan ter zake van haar bouwheerschap/ overheidstaak bij sociale koopwoningen geen overspill-effect zijn van enigerlei vermeende staatssteun en ook geen kruissubsidiëring aangezien de SHM geen louter economische activiteiten kan voeren naast haar wettige opdracht ter zake (als regulator en beheerder van een openbare dienst). De SHM zou slechts in hypothetische competitie kunnen treden met een vermeende, analoge, buitenlandse operator, die eveneens beroep zou doen op de overheidsopdrachtenregelgeving om de eigenlijke economische activiteiten door de markt te laten uitvoeren, om dan, vervolgens, zich te beperken tot een selectie van de eindgebruiker en een administratieve opvolging van diens overeenkomstige plichten (bv. persoonlijke bewoningsplicht) gedurende 20 jaar. Er is op dit ogenblik geen concurrentiële en grensoverschrijdende markt voor de activiteiten van sociale bouwheren zoals hier beschouwd en omschreven.
>
> Ten derde dient te worden genoteerd dat het volledige financiële en economische voordeel van de SSI-subsidie uiteindelijk wordt doorgerekend aan de eindgebruiker van de sociale woondienst, en daar in mindering komt van de prijs die hij betaalt voor de aangeboden dienst. Er blijft dus geen cent kleven aan de handen van de operator die, verondersteld, als onderneming zou te beschouwen zijn. Er kan dan ook in alle geval geen sprake zijn van een overcompensatie van openbare dienstverplichtingen (voor zover er al sprake zou kunnen zijn van staatssteun op een geliberaliseerde markt – cf. vorig punt). Er kan verwezen worden naar de staatssteunbeschikkingspraktijk van de commissie in vergelijkbare zaken betreffende de sociale huisvesting (bv. N209/2001), waar de vaststelling, dat het voordeel volledig bij de eindgebruiker terecht komt, en dat de operator geen parallelle, louter economische activiteiten nastreeft, wordt geacht te volstaan om iedere mogelijke overcompensatie uit te sluiten.
>
> Per conclusie kan er geen sprake zijn van enige mededingingsverstorende staatssteun in de zin van het Unierecht, doch hoogstens van een compensatie van openbare dienstverplichtingen in de zin van het Altmark - arrest. Het is evenwel niet de via de aanbesteding gekozen operator die van de steun geniet, doch de bouwheer die de steun in

mindering brengt van de eindprijs voor de gebruiker. Aangezien de voorwaarden van dat Altmark- arrest zijn vervuld dient geen steun (die er in de strikte zin niet is) te worden aangemeld."

Wat artikel 35 van het ontwerp betreft, antwoordde de gemachtigde "dat de mogelijkheid, voor het Gewest dat de waarborg verleent, om af te zien van enige regresvordering bij de eindgebruiker/ontlener in geval van executie, hoogstens een voordeel kan opleveren aan de eindgebruiker van de sociale woondienst, *in casu* de ontlener die de sociale lening moet terugbetalen. Dergelijke eindgebruiker is in geen enkel geval te beschouwen als een onderneming in de zin van Europees staatssteunrecht. Het voordeel kan dan ook geen staatssteun vormen."

Ook wat artikel 68 van het ontwerp betreft is de gemachtigde van oordeel dat er geen sprake is van staatsteun, om dezelfde redenen als die uiteengezet voor artikel 32 van het ontwerp.

9.2. In zoverre in hoofdzaak wordt aangevoerd dat de sociale huur een niet-economische dienst van algemeen belang betreft, rijst evenwel de vraag of het geheel uitgesloten is dat de te subsidiëren organisaties actief zijn op een economische markt. Die vraag rijst inzonderheid voor de herinvoering van de investeringssubsidies voor het gedeelte sociale koopwoningen binnen een gemengd sociaal woonproject en de subsidies voor de aanleg of de aanpassing van de nodige wooninfrastructuur en voor de infrastructuurwerken en aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving (artikelen 18, 32 en 34). Er kan dienaangaande niet mee worden volstaan aan te voeren, zoals de gemachtigde doet, dat "het uiteindelijke voordeel van de investeringen in de sociale huisvesting terechtkomt bij de individuele woonbehoeftige gebruikers van de dienst – zijnde de huurders en kopers van sociale woningen". De begunstigden van die subsidies zijn wel degelijk de initiatiefnemers van het gemengd sociaal woonproject.

De gemachtigde lijkt overigens zelf ten aanzien van sommige van de voormelde bepalingen te erkennen dat de erin geregelde aangelegenheid een dienst van algemeen economisch belang zou zijn, in welk geval het ontwerp slechts van aanmelding zou zijn vrijgesteld voor zover voldaan is aan de voorwaarden bepaald in het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 'betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen'.

Rekening houdend met de twijfel over de mogelijke kwalificatie van de bij het aan te nemen decreet ingevoegde of gewijzigde maatregelen als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, van het VWEU, doen de stellers van het ontwerp er goed aan om het ontwerp nog eens grondig te onderzoeken, en dit het best in samenspraak met de bevoegde diensten van de Europese Commissie. Mocht na het voormelde onderzoek nog twijfel blijven bestaan over de mogelijke kwalificatie van de maatregelen als staatssteun, dan wordt de adviesaanvrager aangeraden het ontwerp alsnog aan te melden bij de Europese Commissie, teneinde hierover uitsluitsel te verkrijgen. In dit verband dient te worden herinnerd aan de draconische sanctie die dreigt bij een onterechte niet-aanmelding. Niet aangemelde staatssteun is immers *per se* onwettig (zelfs indien ze verenigbaar met het recht van de Europese Unie zou kunnen worden verklaard

indien ze correct werd aangemeld),[16] en die onwettigheid moet door elke rechter, desnoods ambtshalve, worden opgeworpen,[17] zonder dat de begunstigden van de steun zich op een gewekt vertrouwen kunnen beroepen om de terugbetaling van de steun (met interest) die in dat geval is vereist, te verhinderen.[18] De nationale rechter – in België ook het Grondwettelijk Hof –[19] is bevoegd om vast te stellen of een maatregel als nieuwe staatssteun moet worden aangemerkt en of, indien dat het geval is, die maatregel bij de Commissie moest worden aangemeld alvorens tot uitvoering te worden gebracht.[20]

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie

10. Een aantal bepalingen van het ontwerp doen een verschil in behandeling ontstaan dat een redelijke verantwoording vereist in het licht van het bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet gewaarborgde beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

10.1. Zo voorziet het ontworpen artikel 22*ter* van de Vlaamse Wooncode (artikel 22 van het ontwerp) in een gewestelijke doelstelling op het vlak van sociale eigendomsverwerving, waarbij het aantal bijzondere sociale leningen die de Vlaamse overheid verstrekt voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning, percentsgewijs wordt verdeeld over de provincies van het Vlaamse Gewest.

De vraag rijst aan de hand van welke criteria die percenten worden bepaald en hoe, desgevallend, de verschillen in behandeling die hieruit voortvloeien, kunnen worden verantwoord.

In de memorie van toelichting staat dienaangaande het volgende te lezen:

> "Deze gewestelijke doelstelling op het vlak van sociale eigendomsverwerving wordt verdeeld tot op het niveau van de Vlaamse provincies, volgens dezelfde verhouding als de provinciale verdeling van het gewestelijk objectief voor sociale koopwoningen."

Om nadere toelichting gevraagd, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

> "De oorspronkelijke verdeling van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen over de provincies werd doorgevoerd bij het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Artikel 4.1.4, §1, eerste lid, 1°, van dat decreet stelt dat 'MACRO Huurw prov' (lees: het provinciale objectief op het vlak van sociale

[16] HvJ 8 december 2011, C-275/10, *Residex Capital IV*, punt 28, met verwijzing naar arresten van 21 november 1991, *Fédération nationale du commerce extérieur des produits alimentaires en Syndicat national des négociants et transformateurs de saumon*, C-354/90, punt 17, en 27 oktober 2005, *Distribution Casino France e.a.*, C-266/04-C-270/04, C-276/04 en C-321/04-C-325/04, punt 30.

[17] HvJ 18 juli 2007, C-119/05, *Lucchini*, punt 61.

[18] HvJ 20 maart 1997, C-24/95, *Alcan*. Zie ook N. DE VOS, "De rol van het Europese en het Belgische vertrouwensbeginsel bij de terugvordering van Europese subsidies en staatssteun", *RW* 2012-13, p. 130-131, nrs. 26 en 30; K. LENAERTS en P. VAN NUFFEL, *European Union Law*, Sweet & Maxwell, 2011, p. 377, nr. 11-026.

[19] GwH 7 november 2013, nr. 145/2013, B.2.2.

[20] GwH 6 april 2011, nr. 50/2011, B.12.3.1 tot B.12.3.4.

huurwoningen) gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen, dat op basis van de nulmeting wordt vertaald naar het niveau van de betrokken provincie door middel van de vermenigvuldiging met de breuk 'aantal huishoudens op het niveau van de provincie / aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest'.

Voor de periode 2009-2023 heeft men zich wel degelijk op die berekening gebaseerd, met dien verstande dat voor de provincie Limburg een correctie is toegepast omwille van het Limburgplan van de toenmalige Vlaamse regering. Met het Limburgplan wilde de Vlaamse regering een nieuwe socio-economische dynamiek in Limburg mee ondersteunen. In dat plan is destijds afgesproken dat Limburg recht heeft op 13% van de middelen voor sociale huurwoningen en 15% van de middelen voor sociale koopwoningen. Die redenering is doorgetrokken in de verdeling van de gewestelijke objectieven over de provincies."

Bijgevolg berust de verdeling van het aantal bijzondere sociale leningen op het niveau van de provincies op een objectief criterium, namelijk de verhouding tussen het aantal huishoudens op het niveau van de provincie en het aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest. Uit het antwoord van de gemachtigde blijkt dat ten opzichte van die verhouding een correctie wordt uitgevoerd ten voordele van één provincie, namelijk Limburg. In zoverre met die correctie wordt beoogd de socio-economische dynamiek in die provincie te ondersteunen, streeft ze een wettig doel na. Met 2,1% lijkt de correctie ten voordele van die provincie ook niet onevenredig groot.[21]

Op grond hiervan lijkt te kunnen worden aangenomen dat het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit, redelijk is verantwoord. Het verdient evenwel aanbeveling om die verantwoording in de memorie van toelichting verder te expliciteren. In de omzendbrief VR 2014/11 van 17 oktober 2014 wordt overigens als bijzonder aandachtspunt vermeld dat in de memorie van toelichting "in het licht van het gelijkheidsbeginsel een redelijke verantwoording [moet worden gegeven] voor de verschillende behandeling van vergelijkbare situaties, of de gelijke behandeling van wezenlijk verschillende situaties".[22]

10.2. Artikel 40 van het ontwerp strekt ertoe tijdelijke huurovereenkomsten in te voeren in de Vlaamse Wooncode. Luidens het ontworpen artikel 97*bis*, § 2, hebben de huurovereenkomsten die in werking treden vanaf de datum die de Vlaamse Regering bepaalt, een duur van negen jaar. In afwijking hiervan wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst in werking trad voor de door de Vlaamse Regering bepaalde datum.

10.2.1. Die regeling doet vooreerst een verschil in behandeling ontstaan tussen de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten die in werking treedt na de door de Vlaamse

[21] Aan de hand van het aantal huishoudens volgens het Rijksregister op 1 januari 2015 (http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/bevolking/downloads/huishoudens_volgens_het_rijksregister.jsp) kan worden bepaald dat de verhouding tussen het aantal huishoudens in de provincie Limburg en het aantal huishoudens in het Vlaamse Gewest 12,89 percent bedraagt.

[22] Omzendbrief VR 2014/11 van 17 oktober 2014 van de Vlaamse Regering 'Samenwerking met het Vlaams Parlement', punt III.2.5.2.

Regering bepaalde datum, die een duur hebben van negen jaar, en de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten die in werking is getreden voor die datum, die (verder blijven) genieten van een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

In de memorie van toelichting wordt omtrent de voortzetting van de huurovereenkomsten van onbepaalde duur die in werking zijn getreden voor de door de Vlaamse Regering bepaalde datum, het volgende uiteengezet:

> "Deze regeling geldt niet voor zittende huurders, die een huurovereenkomst van onbepaalde duur [hebben] gesloten en dit wordt ten volle gerespecteerd. Het vertrouwensbeginsel krijgt voorrang. Uit het vertrouwensbeginsel volgt dat de door de overheid opgewekte verwachtingen van de burger in de regel moet worden gehonoreerd. De reglementering heeft op dit vlak dus een eerbiedigende werking t.a.v. de bestaande contracten. De huurders die na de inwerkingtreding van deze nieuwe regeling een 'tijdelijke' huurovereenkomst zullen sluiten, weten precies wat de voorwaarden zijn."

Gevraagd om het verschil in behandeling tussen de voormelde categorieën van huurders nader te verantwoorden, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "Het gelijkheidsbeginsel verbiedt personen die zich in eenzelfde situatie bevinden, op verschillende wijze te behandelen (...) en het verzet zich er tevens tegen dat personen die zich in verschillende situaties bevinden, op dezelfde wijze [worden] behandelen.
>
> Enerzijds zijn er de huidige huurders (zittende huurders) die een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben gesloten voor datum X en anderzijds zullen er de huurders zijn die na een bepaalde datum X een huurovereenkomst van bepaalde duur sluiten. Het zijn dus personen die zich in een verschillende situatie bevinden. De eerste groep vertrouwde op het onbepaalde duur karakter van de huurovereenkomst, terwijl de tweede groep er zich van bewust is dat de huurovereenkomst niet zal verlengd worden als de voorwaarden daartoe vervuld zijn. Zoals ook al in de memorie werd aangegeven, wensen de beleidsmakers het vertrouwensbeginsel ten volle te laten spelen. Uit het vertrouwensbeginsel volgt dat de door de overheid opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen van de burger in de regel moeten worden gehonoreerd. De reglementering heeft op dit vlak dus een eerbiedigende werking t.a.v. de bestaande contracten. De huurders die na de inwerkingtreding van deze nieuwe regeling een 'tijdelijke' huurovereenkomst zullen sluiten, weten precies wat de voorwaarden zijn en zullen navenante verwachtingen hebben."

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is het "inherent aan een nieuwe regeling dat een onderscheid wordt gemaakt tussen personen die betrokken zijn bij rechtstoestanden die onder het toepassingsgebied van de vroegere regeling vielen en personen die betrokken zijn bij rechtstoestanden die onder het toepassingsgebied van de nieuwe regeling vallen. Een dergelijk onderscheid maakt op zich geen schending uit van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Elke wetswijziging zou onmogelijk worden indien zou worden aangenomen dat een nieuwe bepaling die grondwetsartikelen zou schenden om de enkele reden dat zij de toepassingsvereisten van de vroegere regeling wijzigt".[23]

[23] Zie o.m.: GwH 3 maart 1999, nr. 29/99, B.8.2; GwH 17 december 2003, nr. 168/2003, B.6.2; GwH 22 juli 2004, nr. 139/2004, B.12.1; GwH 1 maart 2005, nr. 47/2005, B.19; GwH 15 maart 2007, nr. 41/2007, B.6; GwH 21 februari 2008, nr. 22/2008, B.5; GwH 3 juli 2008, nr. 98/2008, B.5.

Op grond hiervan lijkt het voormelde verschil in behandeling tussen de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten die in werking treedt na de door de Vlaamse Regering bepaalde datum, en de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten die in werking is getreden voor die datum, redelijk verantwoord. Dat is des te meer het geval nu de stellers van het ontwerp met het behoud van de overeenkomsten van onbepaalde duur die in werking zijn getreden voor de door de Vlaamse Regering bepaalde datum, de legitieme verwachtingen van de partijen bij die overeenkomst wensen in acht te nemen.

10.2.2. Het ontworpen artikel 97*bis*, § 2, van de Vlaamse Wooncode doet eveneens een verschil in behandeling ontstaan tussen huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die in werking is getreden voor de door de Vlaamse Regering bepaalde datum, en die na die datum een nieuwe huurovereenkomst sluiten: wanneer ze die nieuwe huurovereenkomst sluiten ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of van een andere verhuurder in het kader van renovatieproject, dan gaat het om een huurovereenkomst van onbepaalde duur; sluiten ze die nieuwe huurovereenkomst ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale woning van een andere verhuurder buiten het kader van een renovatieproject, dan gaat het om een huurovereenkomst van bepaalde tijd.

In de memorie van toelichting wordt hieromtrent het volgende uiteengezet:

> "Voor de huidige huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur verandert er niets. Indien zij wensen te verhuizen naar een andere woning van dezelfde sociale verhuurder, wordt er terug een huurovereenkomst van onbepaalde duur gesloten. Als ze echter verhuizen naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder, zullen ze wel vallen onder het nieuwe regime. Er wordt één uitzondering bepaald, namelijk wanneer de verhuis naar een woning van een andere sociale verhuurder geschiedt in het kader van een definitieve herhuisvesting naar aanleiding van renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden van de huidige sociale huurwoning. In dat geval zal de huurder eveneens een huurovereenkomst van onbepaalde duur ondertekenen bij zijn nieuwe verhuurder. Immers, de huurder moet verhuizen omwille van een reden die buiten zijn wil ligt."

De gemachtigde voegde hier nog het volgende aan toe:

> "Er wordt nu ook al een onderscheid gemaakt tussen interne mutaties (verhuizingen bij dezelfde verhuurder) en gaan huren bij een andere sociale verhuurder. De situatie van een interne mutatie is dan ook verschillend van de situatie van een nieuwe kandidaatstelling bij een andere sociale verhuurder
>
> Bij een interne mutatie blijft de verhuurder dezelfde instantie, m.a.w. het gaat om een zelfde huurdersrelatie, alleen het voorwerp van de overeenkomst wijzigt. De twee huurovereenkomsten sluiten naadloos op elkaar aan zodat er geen dubbele huurprijs dient te worden betaald (zie artikel 98, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Wooncode. Doordat het een zelfde huurdersrelatie betreft, wordt er ook geen aftoetsing gedaan van de inkomensvoorwaarde (zie artikel 19, tweede lid van het KSH http://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1016403&param=inhoud&AID=1088197)
>
> Bij een verhuis naar een woning van een andere sociale verhuurder, wordt de huurovereenkomst bij de eerste sociale huisvestingsmaatschappij beëindigd volgens de bepalingen van titel VII van de VWC. De huurder zal de huurovereenkomst bij de sociale verhuurder moeten opzeggen (3 maanden opzegtermijn). Er ontstaat een nieuwe

> huurdersrelatie. De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden worden afgetoetst. De andere sociale huisvestingsmaatschappij heeft geen weet van de woonhistoriek van de huurder (private markt of sociale huurmarkt?) of andere gegevens die bekend zouden zijn bij de vorige sociale huisvestingsmaatschappij. Een uitwisseling van gegevens is niet mogelijk zonder decretale basis (cfr. artikel 22 van de Grondwet)."

Het lijkt inderdaad redelijk verantwoord dat wanneer een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur tegen zijn wil moet verhuizen, de huurovereenkomst die hij in die omstandigheden ondertekent, van onbepaalde duur is. De vraag rijst evenwel of die regeling beperkt kan blijven tot het geval van een verhuizing in het kader van een renovatieproject. Er kunnen immers andere gevallen zijn waarin een huurder tegen zijn wil moet verhuizen Zo bepaalt artikel 92, § 3, eerste lid, 11° en 12°, van de Vlaamse Wooncode dat de huurder van een sociale woning moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning, enerzijds, als de verhuurder dat wegens renovatie- *of aanpassingswerken* aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht en, anderzijds, als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens vijfenzestig jaar oud is.

Daarentegen lijkt de voormelde verantwoording minder aannemelijk voor de huurder die op eigen initiatief verhuist naar een andere sociale verhuurwoning van dezelfde sociale verhuurder. Ook al gaat het om dezelfde partijen, zij sluiten desalniettemin een nieuwe huurovereenkomst met een ander voorwerp. Bovendien handelt de huurder in dat geval met dezelfde kennis van zaken als de huurder die op eigen initiatief verhuist naar een andere sociale verhuurwoning van een andere sociale verhuurder (en de huurder die na de door de Vlaamse Regering bepaalde datum voor het eerst een huurovereenkomst ondertekent). Bij de beslissing om al dan niet te verhuizen, zouden beide categorieën van personen rekening kunnen houden met het gegeven dat de te sluiten huurovereenkomst van bepaalde duur zou zijn.

De stellers van het ontwerp zullen derhalve in een bijkomende verantwoording moeten kunnen voorzien voor het verschil in behandeling dat voortvloeit uit het gegeven dat een huurder met een voor de door de Vlaamse Regering bepaalde datum gesloten huurovereenkomst van onbepaalde duur, die na die datum verhuist naar aan andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, alsnog een huurovereenkomst van onbepaalde duur zal kunnen sluiten.

10.3. Gevraagd naar een verantwoording voor het provinciaal "objectief" voor sociale huurwoningen dat voortvloeit uit het ontworpen artikel 4.1.4 van het decreet van 27 maart 2009 (artikel 61 van het ontwerp), heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "Met het ontworpen artikel 61 wordt beoogd de provinciale objectieven te beperken tot de som van de verplichte inspanningen van de gemeenten in elke provincie. De vrijwillige inspanningen die de gemeenten buiten het bindend sociaal objectief om kunnen leveren, het zogenoemde contingent voor de sociaal woonbeleidsconvenanten, is eveneens opgenomen in de provinciale objectieven. Er wordt in het voorontwerp van decreet voor geopteerd dat contingent uit de provinciale objectieven te halen en te groeperen op Vlaams niveau.

Het was evenwel niet de bedoeling van de Vlaamse regering om de gemeentelijke objectieven voor sociale huurwoningen, waarvan de berekening is gebaseerd op de provinciale objectieven, te verlagen. Dat is het onbedoelde gevolg van het ontworpen artikel 61, 3°. Om die reden wordt voorgesteld punt 3° in te trekken en in artikel 4.1.4, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid bijkomend te verduidelijken dat de financiering van de sociaal woonbeleidsconvenanten niet afhankelijk is van de verdeling over de provincies van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen."

B. Bescherming van de persoonlijke levenssfeer

11. De ontworpen artikelen 2, §§ 6 en 7, 24, § 3, en 29*bis*, § 1, eerste lid, 6°, b), van de Vlaamse Wooncode (artikelen 6, 4°, 23 en 25 van het ontwerp) impliceren dat persoonsgegevens die onder het recht op bescherming van de persoonlijke levenssfeer vallen, worden verwerkt.

Het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven wordt op algemene wijze gewaarborgd bij artikel 22 van de Grondwet, artikel 8 van het Europees Verdrag over de rechten van de mens, artikel 17 van het Internationaal Verdrag inzake burgerlijke rechten en politieke rechten en artikel 16 van het Internationaal Verdrag over de rechten van het kind. Opdat een inmenging in dit recht verantwoord zou zijn, is onder meer vereist dat de inmenging noodzakelijk is in een democratische samenleving, hetgeen inhoudt dat er een evenredigheid bestaat tussen het beoogde doel en de daartoe aangewende middelen.

De verwerking van persoonsgegevens maakt het voorwerp uit van specifieke regelingen, met name het Europees Verdrag 'tot bescherming van personen ten opzichte van de geautomatiseerde verwerking van persoonsgegevens', ondertekend te Straatsburg op 28 januari 1981 en goedgekeurd bij de wet van 17 juni 1991, en de wet van 8 december 1992 'tot bescherming van de persoonlijke levens[s]feer ten opzichte van de verwerking van de persoonsgegevens'. Ook met richtlijn 95/46/EG van het Europees Parlement en de Raad van 24 oktober 1995 'betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens' moet rekening worden gehouden.

Aangezien de wet van 8 december 1992 de concretisering inhoudt van de zo-even genoemde internationaal- en supranationaalrechtelijke normen, moeten de ontworpen bepalingen in de eerste plaats worden getoetst aan deze wet.

Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verkregen en mogen niet worden verwerkt op een wijze die onverenigbaar is met die doeleinden (artikel 4, § 1, 2°, van de wet van 8 december 1992). Gelet hierop moet in de ontworpen bepalingen zelf worden bepaald welk soort persoonsgegevens kunnen worden verwerkt en welke de doelstellingen zijn van de verzameling en de verwerking van de betrokken persoonsgegevens. Aan de hand van die omschrijving moet worden nagegaan of de verzameling van de persoonsgegevens ter zake dienend en niet overmatig is (artikel 4, § 1, 3°, van die wet), met andere woorden of voldaan is aan het evenredigheidsvereiste.

Artikel 5 van de wet van 8 december 1992 bepaalt voorts dat persoonsgegevens slechts mogen worden verwerkt in één van de in dat artikel bepaalde gevallen. Artikel 8, § 1, van

die wet houdt een verbod in voor de verwerking van persoonsgegevens inzake geschillen voorgelegd aan hoven en rechtbanken alsook aan administratieve gerechten, inzake verdenkingen, vervolgingen of veroordelingen met betrekking tot misdrijven, of inzake administratieve sancties of veiligheidsmaatregelen, behalve in de in artikel 8, § 2, bedoelde gevallen.

De stellers van het ontwerp moeten nagaan of het ontwerp beantwoordt aan de genoemde vereisten van de wet van 8 december 1992. Daarenboven is het uiterst raadzaam om in de memorie van toelichting een uitdrukkelijke en omstandige verantwoording in het licht van die vereisten op te nemen.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 5

12.1. In het ontworpen artikel 35, § 1, eerste lid, § 2, eerste lid, en § 3, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 is de draagwijdte van de zinsnede "op aangetekend verzoek en" niet duidelijk. Om nadere uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

> "De voorgestelde zinsnede is gebaseerd op de formulering in de huidige decretale bepaling. De zin moet als een dubbele voorwaarde gelezen worden: enerzijds moet het verzoek aangetekend verstuurd worden en anderzijds moet er bewezen worden dat de gebreken hersteld zijn. Maar deze formulering is inderdaad mogelijks verwarrend. Eventueel zouden de passages in volgende zin kunnen worden aangepast:
>
> 'Art. 35. §1. Met behoud van de toepassing van titel 3, hoofdstuk 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, schrapt de inventarisbeheerder een gebouw of woning uit de lijst, vermeld in art. 28, §1, eerste lid, 1°, op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 29, werden hersteld en/of verwijderd.'"

Hiermee kan worden ingestemd. Het ontworpen artikel 35, §§ 2 en 3, van het decreet van 22 december 1995 moet dan op gelijkaardige wijze worden aangepast.

12.2. Luidens het ontworpen artikel 35, § 4, tweede lid, van het decreet van 22 december 1995 wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd als de inventarisbeheerder niet binnen drie maanden na dat verzoek kennis geeft van de beslissing daaromtrent.

Aldus wordt een beroep gedaan op het procedé van de stilzwijgende beslissing.

Al kan dat procedé niet geheel worden afgekeurd wanneer, zoals thans het geval is, de stilzwijgende beslissing in het voordeel van de betrokkene is, moet toch worden opgemerkt dat aan een stilzwijgende besluitvorming een aantal nadelen zijn verbonden. Zo is een dergelijk procedé in de eerste plaats niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, al was het maar omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt, wat tot bewijsproblemen aanleiding kan geven, en de stilzwijgende beslissing in beginsel niet op dezelfde wijze zal worden meegedeeld of bekendgemaakt als uitdrukkelijk genomen beslissingen, met alle gevolgen van dien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen. Meer bepaald

houdt het procedé van de stilzwijgende beslissing hierdoor ook grotere risico's in voor een schending van de belangen van derden die op een impliciete, doch daarom niet minder verstrekkende wijze, in het gedrang kunnen komen. In de tweede plaats kan het procedé van de stilzwijgende beslissing in strijd komen met het algemeen belang, in zoverre een dergelijk procedé tot gevolg kan hebben dat impliciet beslissingen worden genomen zonder dat daarmee een zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen gepaard gaat. Ten slotte zijn die beslissingen uiteraard niet formeel gemotiveerd, wat de wettigheidscontrole erop kan bemoeilijken.

Het ontworpen artikel 35, § 4, tweede lid, van het decreet van 22 december 1995 wordt dan ook op dit punt het best herzien.

Hetzelfde geldt voor het ontworpen artikel 102*bis*, § 5, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 44, 4°, van het ontwerp).

Artikel 6

13. Zoals vermeld is het ontworpen artikel 2, §§ 6 en 7, geïnspireerd op de artikelen 54 en 55 van het Sociaal Strafwetboek.

De Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft omtrent het ontwerp dat tot die bepalingen heeft geleid onder meer het volgende opgemerkt:

> "2. De vraag rijst of de in het ontworpen artikel 56, derde lid, opgenomen omschrijving 'akten, stukken, registers, documenten of inlichtingen ingewonnen tijdens de uitvoering van de taken opgelegd door de rechterlijke overheid' niet te eng is. De regel dient immers, gelet op het geheim van het onderzoek, in ieder geval te gelden voor gelijk welke informatie die betrekking heeft op het opsporingsonderzoek of op het gerechtelijk onderzoek. In dit verband moet worden opgemerkt dat bijvoorbeeld de vaststelling van het misdrijf zelf dat aanleiding geeft tot het opzetten van zulk een onderzoek, strikt genomen geen element uitmaakt dat is 'ingewonnen' tijdens de uitvoering van een taak opgelegd door de rechterlijke overheid.
>
> Voorts moet erop worden gewezen dat de thans in artikel 6, § 1, derde lid, van de wet van 16 november 1972 vervatte regeling betrekking heeft op alle 'gerechtelijke procedures' (met inbegrip van burgerrechtelijke procedures), wat veel ruimer is dan de formulering die in de ontworpen bepaling wordt gebruikt.
>
> De stellers van het ontwerp doen er derhalve goed aan de genoemde bepaling aan een nieuw onderzoek te onderwerpen, waarbij ook rekening kan worden gehouden met de thans bestaande interpretatieproblemen met betrekking tot artikel 6, § 1, derde lid, van de wet van 16 november 1972[24].
>
> (...)
>
> 3. Er dient te worden gespecificeerd wat in het ontworpen artikel 56, derde lid, wordt bedoeld met het begrip 'rechterlijke overheid'.

[24] *Voetnoot 32 van het aangehaalde advies*: Zie D. TORFS, *l.c.*, 440-444; W. VAN EECKHOUTTE, *l.c.*, 178-180.

(...)"[25]

Vermits in het ontworpen artikel 2, §§ 6 en 7, van de Vlaamse Wooncode gelijkaardige begrippen worden gehanteerd, namelijk "inlichtingen die worden ingewonnen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid" en "inlichtingen en informatiedragers, verzameld tijdens de uitvoering van de taken opgelegd door de rechterlijke overheid", moeten ten aanzien van die bepalingen dezelfde opmerkingen worden gemaakt.

Artikel 9

14.1. In de inleidende zin van artikel 9 van het ontwerp moet worden verwezen naar "hoofdstuk III, toegevoegd bij artikel 8" (in plaats van "artikel 7").

14.2. In het ontworpen artikel 4*bis*, § 1, tweede lid, en § 2, van de Vlaamse Wooncode dient te worden bepaald wie de herzieningen moet doen en wie iedere legislatuur een actieprogramma vaststelt.

Artikel 15

15. In het ontworpen artikel 17*bis*, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode worden de kosten opgesomd die de gemeente kan terugvorderen van de verhuurder of van de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld wanneer de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning.

Zoals die bepaling thans is geformuleerd, lijkt de gemeente tot de terugvordering te kunnen overgaan ook wanneer de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van bewoners van een ongeschikte of een onbewoonbare woning zonder dat die ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te wijten zou zijn aan een fout van de verhuurder of van de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld. Dat lijkt niet de bedoeling te zijn van de stellers van het ontwerp. Uit de memorie van toelichting blijkt immers dat het ontworpen artikel 17*bis*, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode er niet toe strekt af te wijken "van het algemene principe van de buitencontractuele aansprakelijkheid dat de geleden schade integraal moet worden vergoed". Er kan evenwel enkel sprake zijn van een buitencontractuele aansprakelijkheid voor zover de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld een fout heeft begaan die tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft geleid.

Het strekt tot aanbeveling om dit te verduidelijken in het ontworpen artikel 17*bis*, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

[25] Adv.RvS 40.352/1 van 15 juni 2006 over een ontwerp dat heeft geleid tot de wet van 6 juni 2010 'tot invoering van een Sociaal Strafwetboek', *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-3059/001, 508.

Artikel 28

16.1. Luidens het ontworpen artikel 40, § 1, tweede lid, 11°, van de Vlaamse Wooncode moet een vennootschap om erkend te kunnen worden en te blijven als sociale huisvestingsmaatschappij in voldoende mate bijdragen aan het bereiken van het bindend sociaal objectief vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009.

In de memorie van toelichting wordt hieromtrent het volgende uiteengezet:

> "De sociale huisvestingsmaatschappijen worden medeverantwoordelijk voor het gemeentelijk bindend sociaal objectief (BSO): als een sociale huisvestingsmaatschappij volgens een voortgangsrapportage niet op schema zit om over het werkgebied het bindend sociaal objectief te behalen, wordt haar erkenning ingetrokken – tenzij kan worden aangetoond dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet is behaald."

Die uitzondering op de intrekking van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappij die onvoldoende bijdraagt aan het bereiken van het bindend "sociaal objectief", wordt evenwel niet vermeld in het ontworpen artikel 40, § 1, tweede lid, 11°, van de Vlaamse Wooncode. De gemachtigde erkent dat die bepaling in die zin zal moeten worden aangevuld.

16.2. Uit het ontworpen artikel 40, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode vloeit voort dat om na te gaan of een sociale huisvestingsmaatschappij in voldoende mate bijdraagt aan het bereiken van het bindend "sociaal objectief", "[t]en minste (...) rekening [wordt] gehouden met de andere sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die in hetzelfde werkgebied actief zijn". Hieromtrent om uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

> "Bij de beoordeling of een sociale huisvestingsmaatschappij 'in voldoende mate bijdraagt' aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten in het werkgebied dient rekening gehouden te worden met de andere sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die actief zijn in hetzelfde werkgebied. In dezelfde gemeente kunnen meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen actief zijn; ook het lokaal actieve sociaal verhuurkantoor levert een bijdrage aan het bindend sociaal objectief. Het bereiken van het bindend sociaal objectief van een gemeente is met andere woorden een gezamenlijke verantwoordelijkheid."

Het is de Raad van State, afdeling Wetgeving, evenwel niet duidelijk hoe die gedeelde verantwoordelijkheid vertaald kan worden in de door de Vlaamse Regering te bepalen methodologie en criteria aan de hand waarvan het in voldoende mate bijdragen aan het bereiken van het bindend sociaal objectief wordt beoordeeld. De ontworpen bepaling moet op dat punt dan ook worden verduidelijkt.

Artikel 40

17. In het ontworpen artikel 97*bis*, § 5, van de Vlaamse Wooncode dient te worden verwezen naar "paragraaf 3, zesde lid" (in plaats van naar "paragraaf 3, vierde lid").

Artikel 42

18. In het ontworpen artikel 98, § 1, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode moet worden verwezen naar artikel 97*bis*, §§ 3 en 4, van diezelfde Vlaamse Wooncode (in plaats van naar artikel 97*bis*, §§ 4 en 5, van diezelfde Wooncode). Artikel 97*bis*, § 5, van de Vlaamse Wooncode, tot invoeging waarvan artikel 40 van het ontwerp strekt, regelt immers niet de opzegging van de huurovereenkomst, maar het beroep wanneer de verhuurder niet ingaat op het verzoek tot intrekking van de opzegging.

Artikel 44

19.1. Uit het ontworpen artikel 102*bis*, § 3, eerste lid, en § 5, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 44, 1° en 4°, van het ontwerp) vloeit voort dat de huurder niet langer, zoals thans het geval is, wordt gehoord of opgeroepen alvorens de administratieve geldboete wordt opgelegd, maar dat hij in het verzoekschrift waarmee hij de administratieve geldboete betwist, kan vragen om mondeling te worden gehoord.

De beginselen van behoorlijk bestuur omvatten de hoorplicht[26], die inhoudt dat de betrokkene voorafgaandelijk kennis krijgt van de aard van de maatregel die wordt overwogen en van de motieven, hetgeen impliceert dat de concrete feiten en grieven vooraf worden meegedeeld. Deze verplichting bestaat niet wanneer een dringend optreden is vereist, of wanneer de voorgenomen maatregel wordt overwogen op grond van feiten die voor directe, eenvoudige vaststelling vatbaar zijn.[27]

Ofschoon de decreetgever van dit beginsel mag afwijken door te bepalen dat de betrokkene (enkel) in het kader van de bezwaarprocedure tegen een administratieve geldboete kan vragen om gehoord te worden, moet hij evenwel het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit redelijk kunnen verantwoorden.

De gemachtigde verklaarde dienaangaande het volgende:

> "Zoals gesteld in de memorie van toelichting wordt de procedure voor het opleggen van een administratieve geldboete aan sociale huurders hervormd om deze te vereenvoudigen, wat de rechtsbescherming van de sociale huurder ten goede moet komen. De huidige procedure is ingewikkeld en hoewel er heel wat waarborgen in vervat zitten ter bescherming van de sociale huurder dreigen die in praktijk verloren te gaan door de ingewikkelde procedure. Een eenvoudigere en verkorte procedure moet er toe leiden dat sociale huurders effectief hun rechten kunnen uitoefenen wanneer hen een administratieve geldboete wordt opgelegd.
>
> In die optiek wordt de verplichting om de betrokkene te horen verschoven van voor het opleggen van de administratieve geldboete naar de fase nadien. Uit de praktijk blijkt immers dat sociale huurders zich onvoldoende bewust zijn van het nut van horen voordat de boete is opgelegd omdat de boodschap dat wordt overwogen een administratieve geldboete op te leggen eerder vaag is en zij de ernst ervan niet inzien. Dit is anders wanneer de uitnodiging om gehoord te worden een concreet bedrag van geldboete bevat.

[26] Zie: GwH 14 september 2006, nr. 139/2006, B.9.1; GwH 30 maart 2011, nr. 44/2011, B.35.

[27] Zie o.m. RvS 30 januari 2015, nr. 230.037, *Abid.*

> Het feit dat sociale huurders op voorhand niet meer de kans krijgen hun argumenten over te maken (een kans die zoals gezegd *quas*i nooit wordt gegrepen door de sociale huurder), wordt voldoende omkaderd. De huurder moet nog steeds in gebreke gesteld worden en aangemaand worden zijn verplichtingen na te komen binnen een bepaalde termijn, de toezichthouder moet er over waken dat er geen wanverhouding is tussen de vastgestelde inbreuk en de opgelegde boete en in de beslissing waarmee de boete wordt opgelegd moet de betrokkene worden gewezen op de betwistingsmogelijkheden. Op basis van de motiveringsverplichting zal de toezichthouder in zijn beslissing tot het opleggen van een administratieve geldboete ook het concrete bedrag moeten verantwoorden."

In zoverre de afschaffing van de mogelijkheid om voorafgaand te worden gehoord kadert in een ruimere hervorming van de procedure voor het opleggen van een administratieve geldboete aan een sociale huurder die beoogt de rechtsbescherming van de sociale verhuurder te verbeteren, kan worden aangenomen dat er een redelijke verantwoording voorhanden is voor die maatregel. Het strekt evenwel tot aanbeveling dit in de memorie van toelichting te verduidelijken.

19.2. Luidens het ontworpen artikel 102*bis*, § 6, van de Vlaamse Wooncode kan de huurder tegen de beslissing van de toezichthouder beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Volgens de gemachtigde wordt hiermee de rechtbank van eerste aanleg bedoeld.

Vermits, zoals de gemachtigde zelf toegeeft, de administratieve geldboete waarin wordt voorzien in artikel 102*bis* van de Vlaamse Wooncode moet worden beschouwd als een strafsanctie in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, moet erop worden gewezen dat, om in overeenstemming te zijn met die verdragsbepaling, volgens de vaste rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, de oplegging van de administratieve geldboete moet kunnen worden onderworpen aan de controle van een rechter die oordeelt met volle rechtsmacht.[28] Op grond van de gemeenrechtelijke regels heeft de rechtbank van eerste aanleg, bij wie het beroep tegen de beslissing van de toezichthouder moet worden ingesteld, volle rechtsmacht,[29] zodat aan die vereiste lijkt te zijn voldaan.

In dit geval houdt dit in dat de rechtbank van eerste aanleg, net zoals de toezichthouder die beslist over het verzoekschrift van de huurder, de administratieve geldboete moet kunnen kwijtschelden of verminderen, of uitstel van betaling moet kunnen verlenen.

Artikel 46

20. In het ontworpen artikel 2.2.6, § 1, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 wordt gewag gemaakt van een intergemeentelijke administratieve eenheid met of zonder rechtspersoonlijkheid. Gevraagd wat hiermee wordt bedoeld, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

> "In dit verband kan verwezen worden naar p. 21 van de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 (Stuk 234 (2009-2010) – nr. 1). Met dit decreet werd immers gewijzigd aan de initiële

[28] Zie bv. EHRM 4 maart 2004, *Silvester's Horeca Service t. België*.

[29] GwH 7 maart 2007, nr. 33/2007, B.6.4; GwH 18 april 2007, nr. 62/2007, B.6.3.

bepaling rond intergemeentelijke samenwerking en wordt de bedoeling van de decreetgever toegelicht:

> Art. 68 tot en met 71. Huidig artikel 2.2.6, §1, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid stelt dat 'de opmaak en opbouw van het leegstandsregister' kunnen worden opgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking. Desondanks worden in de daaropvolgende artikelen achtereenvolgens de opsporing en vaststelling van leegstand (artikel 2.2.6, §7), de opname in het leegstandsregister (artikel 2.2.7, §4) de kennisgeving van de opname in het leegstandsregister (artikel 2.2.7, §1), het beroep tegen de opname in het leegstandsregister (artikel 2.2.7, §3) en de schrapping uit het leegstandsregister (artikel 2.2.8) expliciet voorbehouden aan de gemeente. Daaruit volgt dat de opdracht die de gemeente aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan geven, op dit ogenblik enkel betrekking kan hebben op de fysieke totstandkoming van het leegstandsregister en bijgevolg een lege doos is. Gemeenten waar het beheer van de inventaris leegstand op dit ogenblik door een intergemeentelijk samenwerkingsverband gebeurt, zullen dit vanaf 1 januari 2010 opnieuw zelf moeten doen, met alle bijkomende administratieve lasten van dien. Er wordt voorgesteld om terug te keren naar de regeling zoals die gold (en in feite nog steeds geldt tot en met 31 december 2009) in het heffingsdecreet van 22 december 1995, namelijk dat het volledige beheer van het leegstandsregister kan worden overgedragen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid (waaronder, maar niet louter een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking). De wijziging van artikel 2.2.6 en artikel 2.2.8 zorgt ervoor dat intergemeentelijke administratieve eenheden volwaardige beheerders van het leegstandsregister kunnen worden. Door de wijziging van [artikel] 3.2.22 kunnen personeelsleden van een intergemeentelijke administratieve eenheid ook controles en onderzoeken instellen en vaststellingen verrichten bij de toepassing van de gemeentelijke belastingverordening. De aanpassing van artikel 7.3.2. zorgt er ten slotte voor dat bij overdracht van de gewestelijke inventaris naar het gemeentelijk leegstandsregister enkel de beroepsprocedure wordt uitgesloten, en niet de kennisgeving aan de zakelijk gerechtigden – met opgave van de vrijstellingen.
>
> De decreetgever heeft dit dus niet willen beperken tot de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden bedoeld in het decreet van 6 juli 2001, maar in de praktijk is het daar voor zover bekend wel toe beperkt gebleven."

Vermits uit die toelichting voortvloeit dat het begrip "intergemeentelijke administratieve eenheid" niet beperkt is tot een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 'houdende de intergemeentelijke samenwerking', moet dat begrip in de ontworpen bepaling nader worden omschreven.

Artikel 58

21. Luidens het ontworpen artikel 4.1.1, § 2, van het decreet van 27 maart 2009 wordt "de eerste nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage die bij dit decreet is gevoegd, bekrachtigd".

Die ontworpen bepaling herneemt artikel 7.3.6 van het decreet van 27 maart 2009, dat wordt opgeheven (artikel 66 van het ontwerp). Uit die bepaling vloeit voort dat de eerste nulmeting reeds werd bekrachtigd bij de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009.

Teneinde te vermijden dat de indruk wordt gewekt dat de eerste nulmeting thans opnieuw wordt bekrachtigd, dient het ontworpen artikel 4.1.1, § 2, van het decreet van 27 maart 2009 te worden geherformuleerd. Die bepaling zou als volgt kunnen luiden:

"De resultaten van de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage bij dit decreet, die zijn bekrachtigd bij artikel 7.3.6, voor het werd opgeheven bij artikel 66 van het decreet van ... 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen', gelden voor de periode van 1 januari 2008 tot 31 december 2025."

Artikel 64

22. In het ontworpen artikel 4.1.7, § 2, vijfde lid, van het decreet van 27 maart 2009 dient te worden verwezen naar "de periode van 1 september 2009 tot 31 december 2025" (in plaats van naar "de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2015").

Artikel 68

23. Artikel 68, 1°, van het ontwerp strekt ertoe om in artikel 91, eerste lid, van het decreet van 19 december 2014 de verwijzing naar de artikelen 109 tot 114 van de Vlaamse Wooncode te vervangen door een verwijzing naar de artikelen 85 tot 90 van het decreet van 19 december 2014.

Erop gewezen dat die artikelen van het decreet van 19 december 2014 louter wijzigende artikelen zijn en gevraagd of het dan de bedoeling is om te verwijzen naar de bepalingen van de Vlaamse Wooncode die bij die artikelen worden gewijzigd, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "Bedoeling was om te verwijzen naar de decretale rechtsgronden van de verschillende subsidies voor sociale koopwoningen en sociale kavels, aan de vooravond van hun opheffing bij artikelen 83-90 van het Programmadecreet. Als de Raad van State het nodig acht het toepassingsgebied op autonome wijze te omschrijven, dan zal dat worden aangepast in het voorontwerp van decreet. De rechtsgronden voor de koopsubsidies zijn opgelijst in artikel 69, derde lid, 3°, van het voorontwerp van decreet."

Er moet inderdaad in een bepaling worden voorzien die verwijst naar de bepalingen die de subsidies in kwestie regelden voor hun opheffing bij het decreet van 19 december 2014.

DE GRIFFIER — DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS — Jo BAERT

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Art. 2. In artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Overeenkomstig de bepalingen die door de Vlaamse Regering worden vastgesteld, maakt de inventarisbeheerder een inventaris met afzonderlijke lijsten van:
1° verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
2° woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van de Vlaamse Wooncode;
3° woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.".

Art. 3. In artikel 34 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 7 juli 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, worden het eerste en het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 2°, worden ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit van de burgemeester, vermeld in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, of, in het geval van een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit, vermeld in artikel 16bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

De woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 3°, worden ingeschreven op de inventarislijst op datum van het besluit van de burgemeester.".

Art. 4. In artikel 34bis van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 3 wordt de eerste zin vervangen door wat volgt:

"Voor de woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 2°, geldt een besluit als vermeld in artikel 34, eerste lid, als registratieattest.";

2° in paragraaf 4 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Voor de woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 3°, bezorgt de inventarisbeheerder het registratieattest binnen vijftien dagen na de ontvangst van het besluit tot onbewoonbaarverklaring aan de houder van het zakelijk recht.".

Art. 5. Artikel 35 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 35. §1. Met behoud van de toepassing van titel 3, hoofdstuk 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, schrapt de inventarisbeheerder een gebouw of woning uit de lijst, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1°, op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 29, werden hersteld en/of verwijderd.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

§2. Met behoud van de toepassing van titel 3, hoofdstuk 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, schrapt de inventarisbeheerder een woning uit de lijst, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 2°, op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de woning weer voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Als de woning gesloopt is of een andere bestemming heeft gekregen, schrapt de inventarisbeheerder de woning op basis van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Met behoud van de toepassing van artikel 20bis, §6, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt het bewijs, vermeld in het eerste lid, geleverd overeenkomstig artikel 7 van hetzelfde decreet.

§3. Met behoud van de toepassing van de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, schrapt de inventarisbeheerder een woning uit de lijst, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 3°, op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de burgemeester het onbewoonbaarheidsbesluit heeft opgeheven of het bewijs, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, levert.

§4. De inventarisbeheerder geeft de houder van het zakelijk recht, of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen drie maanden na het verzoek tot schrapping kennis van de beslissing daaromtrent.

Als de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§5. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag van herstel en/of verwijdering van de zichtbare en storende gebreken en/of de tekenen van verval, vermeld in artikel 29.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag waarop de woning weer voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag van de sloop of herbestemming.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 3, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de datum van het opheffingsbesluit van de burgemeester of de eerste dag waarop de woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Als de kennisgeving, vermeld in paragraaf 4, niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt de datum van herstel die de houder van het zakelijk recht in het verzoek tot schrapping aangeeft, als datum van schrapping vermeld.".

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

Art. 6. In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 19°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"19°bis vervangingsbouw: een gebouw of woning volledig afbreken en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen oprichten;";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 34°, wordt punt b) vervangen door wat volgt:

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

3° in paragraaf 1, eerste lid, 34°, c), wordt de zinsnede "die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen" vervangen door de zinsnede "die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in punt a) of b)";

4° er worden een paragraaf 6 en een paragraaf 7 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§6. Als ze het noodzakelijk achten, delen de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, de informatie die ze tijdens hun onderzoek hebben verkregen, mee aan alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, als die informatie hen kan aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, kunnen die informatie ook meedelen aan de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, als ze dat noodzakelijk achten.

De informatie die werd verkregen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mag alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, mogen de informatie, verkregen op grond

van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.

§7. Met behoud van de toepassing van artikel 44/1 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt verstrekken alle diensten van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, aan de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, op hun verzoek, alle informatie die de laatstgenoemden nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee ze belast zijn. Ze geven inzage in alle informatiedragers en verstrekken kopieën ervan in om het even welke vorm. De inlichtingen en kopieën worden kosteloos verstrekt.

De inlichtingen en informatiedragers, verzameld tijdens de uitvoering van de taken die door de rechterlijke overheid zijn opgelegd, mogen alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, §2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, mogen de inlichtingen, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten met betrekking tot het toezicht waarmee ze belast zijn.”.

Art. 7. Aan titel II van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, wordt een hoofdstuk III toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk III. Langetermijnvisie en -doelstellingen”.

Art. 8. In titel II van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, wordt aan hoofdstuk III, toegevoegd bij artikel 8, een artikel 4bis toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4bis. §1. De Vlaamse Regering stelt in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen vast na advies van de Vlaamse Woonraad.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen bevat:
1° een informatief gedeelte;
2° een gedeelte met de langetermijnvisie en langetermijndoelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid met tijdshorizon 2050.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen moet de realisatie van de doelstellingen, vermeld in artikel 3 en 4, garanderen op de lange termijn. De langetermijnvisie en -doelstellingen worden vijftienjaarlijks herzien door de Vlaamse Regering. Ze kunnen worden herzien naar aanleiding van maatschappelijke evoluties of nieuwe inzichten uit wetenschappelijk onderzoek.

§2. In het eerste jaar van iedere legislatuur wordt door de Vlaamse Regering een actieprogramma vastgesteld dat een selectie van initiatieven bevat die op korte termijn kunnen worden opgestart of voortgezet en die bijdragen aan de realisatie van de langetermijndoelstellingen. Tegelijkertijd wordt een actualisatie van het informatieve gedeelte vastgesteld.”.

Art. 9. Artikel 5, §3, vierde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt opgeheven.

Art. 10. Aan artikel 6, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet-studenten worden verhuurd.".

Art. 11. Aan artikel 7, §2, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt de zinsnede ", op voorwaarde dat uit het proces-verbaal blijkt dat de woning opnieuw voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld met toepassing van artikel 5" toegevoegd.

Art. 12. Aan artikel 10 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 29 maart 2013, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Met behoud van de toepassing van het tweede lid geldt de termijn, vermeld in het eerste lid, 5°, ook voor de conformiteitsattesten die de gewestelijke ambtenaar afgeeft met toepassing van artikel 7, §2, 2°, en artikel 8, §2.".

Art. 13. In artikel 16ter van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt samengevoegd met een of meer andere woningen of wordt opgesplitst in twee of meer woningen, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring alleen opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als deze wijziging stedenbouwkundig vergund is en als de conformiteit van alle woningen waarop de herindeling van toepassing is, vastgesteld is.".

Art. 14. In artikel 17bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt tussen de zinsnede "geherhuisvest moeten worden" en de zinsnede "en de bepalingen van artikel 18, §2" de zinsnede "omdat dit noodzakelijk is wegens ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid" ingevoegd;

2° in paragraaf 2 worden het eerste en het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning, kan de gemeente onder meer de volgende kosten terugvorderen van de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld:
1° de kosten om de woning te ontruimen;
2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner.

Het verschil, vermeld in het eerste lid, 4°, kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar.".

Art. 15. In artikel 20bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 7 juli 2006 en gewijzigd bij de decreten van 21 november 2008, 29 april 2011 en 29 maart 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een paragraaf 5bis ingevoegd, die luidt als volgt:

"§5bis. De hoven en rechtbanken die uitspraak doen over de vorderingen, vermeld in paragraaf 1, bezorgen een afschrift aan de herstelvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.";

2° in paragraaf 6, derde lid, worden de woorden "Het college van burgemeester en schepenen kan geen" vervangen door de woorden "De burgemeester kan geen".

Art. 16. In artikel 20quater, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013, worden de woorden "en is ertoe gehouden de grosse af te leveren op zijn verzoek" toegevoegd.

Art. 17. In artikel 22 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 9 maart 2012, 31 mei 2013 en 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede "Het houdt een verdeling in van de middelen over de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen en de bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79," vervangen door de zinsnede "Het houdt een verdeling in van de middelen over de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen, gemengde sociale woonprojecten als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a), en de bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79,";

2° in paragraaf 2, vierde lid, 3°, wordt tussen de zinsnede "vermeld in 1°," en de zinsnede "(overeenstemmend" de zinsnede "en voor de realisatie van een gemengd sociale woonproject als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a)" ingevoegd.

Art. 18. In titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 2. Gewestelijke objectieven voor sociaal en bescheiden woonaanbod. Bijzondere inhaalbeweging 2009-2020. Monitoring".

Art. 19. In artikel 22bis, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009, hernummerd bij het decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013 en 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"In de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2025 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 50.000 sociale huurwoningen.";

2° het tweede en het vierde lid worden opgeheven.

Art. 20. Aan titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt een afdeling 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 3. Gewestelijke en provinciale doelstellingen voor sociale eigendomsverwerving".

Art. 21. In titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt aan afdeling 3, toegevoegd bij artikel 18, een artikel 22ter toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 22ter. In de periode 2015-2020 staat de Vlaamse overheid ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning als vermeld in artikel 79, §2, eerste lid, 2°, toe aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Het gewestelijk objectief, vermeld in het eerste lid, wordt als volgt verdeeld over de provincies:
1° provincie Antwerpen: 27,53%;
2° provincie Limburg: 15,00%;
3° provincie Oost-Vlaanderen: 22,51%;
4° provincie Vlaams-Brabant: 16,64%;
5° provincie West-Vlaanderen: 18,32%.".

Art. 22. Aan artikel 24 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. De Vlaamse Regering regelt de organisatie van structurele, wetenschappelijke dataverzameling over de woningen en hun bewoners in Vlaanderen. Dat steekproefonderzoek wordt tienjaarlijks herhaald.".

Art. 23. In artikel 27bis, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden "de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën" vervangen door de woorden "een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst";

2° punt 2° wordt opgeheven.

Art. 24. Aan artikel 29bis, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, vervangen bij decreet van 29 april 2011 en gewijzigd bij de decreten van 23 maart 2012 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° wordt de zinsnede ", met uitzondering van artikel 79, §2, tweede lid," opgeheven;

2° er wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° de volgende verrichtingen van Vlabinvest apb:
a) de beslissingen tot beschikbaarstelling, inclusief bewijsstukken, voor verhuring, erfpacht of verkoop van woningen en kavels binnen een woonproject met sociaal karakter;
b) de beoordeling, inclusief bewijsstukken, van de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of -kopers door het beoordelingscomité.".

Art. 25. In artikel 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, vierde lid, worden punt 8° en 9° vervangen door wat volgt:

"8° periodiek oproepen lanceren bij private actoren om projectvoorstellen in te dienen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen;

9° de conformiteit met de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen beoordelen van woningen die door private actoren worden opgericht in het kader van een koop-verkoopovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij, die de woningen na de overname zal verhuren als sociale huurwoningen of overdragen als sociale koopwoningen;";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, stelt de VMSW periodiek een meerjarenplanning op, en een kortetermijnplanning die voor ten minste 30% betrekking moet hebben op de renovatie of vervangingsbouw van sociale huurwoningen, of op de verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. Uit de kortermijnplanning moet ook blijken dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan gemengde projecten.

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

Art. 26. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004, 24 maart 2006, 29 april 2011, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "het uitvoeringsprogramma," vervangen door de zinsnede "doeleinden die te maken hebben met het sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod, of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen,";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede "en de onroerende goederen die ze zelf verworven heeft, aan hen verkopen, in erfpacht afstaan of verhuren" opgeheven;

3° in paragraaf 1, eerste lid, 4°, wordt de zinsnede ", er zakelijke rechten op afstaan" opgeheven;

4° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"8° zakelijke rechten op onroerende goederen afstaan aan de entiteiten, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en de sociale verhuurkantoren.";

5° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, c), wordt de zinsnede "studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen als vermeld in artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers" vervangen door het woord "studentenkamers";

6° in paragraaf 1 wordt aan het tweede lid een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° leningen met rentevermindering toestaan aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, en aan Vlabinvest apb voor de verwerving van onroerende goederen, vermeld in 1°, voor de realisatie van sociale huurwoningen.";

7° in paragraaf 2, derde lid, wordt de zinsnede "ambtenaren van de administratie van de BTW, registratie en domeinen" vervangen door de woorden "Vlaamse commissarissen van de Vlaamse Belastingdienst" en worden de woorden "door de regelgeving inzake de goederen van de Staat werden verleend" vervangen door de woorden "voor de verrichtingen nodig zijn volgens de richtlijnen van de VMSW of de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij";

8° in paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 2°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"2°/1 aan gezinnen en alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten met betrekking tot het bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 41, §2;";

9° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid" vervangen door de zinsnede ", intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen";

10° in paragraaf 3, eerste lid, 3°/1, worden tussen de woorden "initiatiefnemers van" en de woorden "projecten als vermeld" de woorden "en partners in" ingevoegd;

11° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 27. In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid worden een punt 9° tot en met 11° toegevoegd, die luiden als volgt:

"9° de vennootschap heeft een voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep;
10° de vennootschap stelt een raad van bestuur aan waarvan ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht is, en die maximaal uit een door de Vlaamse Regering te bepalen aantal leden bestaat;
11° de vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in haar werkgebied, tenzij zij aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.";

2° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan het in voldoende mate bijdragen aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in het werkgebied van de vennootschap, vermeld in het tweede lid, 11°, wordt beoordeeld. Ten minste moet rekening gehouden worden met de andere sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die in hetzelfde werkgebied actief zijn.".

Art. 28. In artikel 42, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 23 december 2011, wordt de zinsnede "en tweede lid, en §5, en van artikel 37, tweede lid," vervangen door de zinsnede "lid, en §5, en van artikel 37, vierde lid,".

Art. 29. Artikel 43 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, wordt opgeheven.

Art. 30. Artikel 55 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 55. Voor de naleving van de bepalingen van dit hoofdstuk staat het VWF onder het toezicht van twee regeringsafgevaardigden die door de Vlaamse Regering worden benoemd met een bevoegdheid conform artikel 23 van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003.

In het bijzonder zien de regeringsafgevaardigden erop toe dat het beleid van het VWF wordt afgestemd op en geïntegreerd in het Vlaamse woonbeleid. De regeringsafgevaardigden waken erover dat het VWF deelneemt aan het overleg, vermeld in artikel 28, telkens als het daarvoor wordt uitgenodigd.

De toezichthouder ziet in het bijzonder toe op de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van de leningen of de kredieten, vermeld in artikel 52.".

Art. 31. In artikel 59, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 19 december 2014 worden tussen het woord "Wooncode" en het woord "verleend" de woorden "of krachtens het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners" ingevoegd.

Art. 32. In artikel 60, §1, van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 19 december 2014, wordt tussen het eerste en tweede lid een lid ingevoegd dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verlenen voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die nodig is voor de realisatie van een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, a). De Vlaamse Regering bepaalt het minimum aandeel sociale huurwoningen dat binnen het voornoemde gemengd sociaal woonproject moet worden gerealiseerd om in aanmerking te komen voor een subsidie voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur.".

Art. 33. In artikel 62 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt paragraaf 1 opgeheven.

Art. 34. In artikel 65 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"De infrastructuurwerken en de aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving, vermeld in artikel 64, §1, eerste lid, 2° en 4°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijke openbare domein te worden opgenomen. De gemeente en de initiatiefnemer verklaren zich uiterlijk bij de indiening van de subsidieaanvraag principieel bereid tot die overdracht.";

2° in het tweede lid wordt het woord "ingelijfd" vervangen door het woord "opgenomen";

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

"De gemeente onderhoudt de wooninfrastructuur, vermeld in het eerste lid, vanaf de voorlopige oplevering ervan, of vanaf de ingebruikname ervan als die aan de voorlopige oplevering voorafgaat. De eigenaar onderhoudt de gemeenschapsvoorzieningen vanaf de voorlopige oplevering ervan, of vanaf de ingebruikname ervan als die aan de voorlopige oplevering voorafgaat.".

Art. 35. In artikel 78, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 maart 2006, 22 december 2006, 29 april 2011 en 31 mei 2013, wordt tussen het vierde en het vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering stelt de gevallen vast waarbij, om bijzondere sociale redenen, de sommen die in het kader van de uitvoering van de waarborg, vermeld in het vierde lid, aan de kredietmaatschappijen en -instellingen werden betaald, niet worden teruggevorderd bij de kredietnemers.".

Art. 36. In hetzelfde decreet wordt hoofdstuk V van titel VI, dat bestaat uit artikel 84, vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk V. Verschuldigde vergoeding wegens niet-naleving van verbintenissen

Art. 84. Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, §3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen, betalen ze een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de overheidsinvesteringen. De vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.".

Art. 37. In artikel 85 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden tussen de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" en de zinsnede ", de gemeenten", de zinsnede ", het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren" ingevoegd;

2° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden "de VMSW" vervangen door de woorden "het Vlaams Woningfonds";

3° in paragraaf 5, eerste lid, wordt de zinsnede "In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium meer bedraagt dan 10%, kunnen de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen

het recht op voorkoop" vervangen door de zinsnede "In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid, ten minste 9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en Vlabinvest apb het recht van voorkoop,";

4° in paragraaf 5 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid, vast bij elke voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid.";

5° in paragraaf 5, derde lid, worden de woorden "VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb" en worden de woorden "VMSW of de sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds of Vlabinvest apb".

Art. 38. Aan artikel 86, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 25 mei 2007 en gewijzigd bij de decreten van 29 februari 2008, 31 mei 2013 en 31 januari 2014, worden een punt 5° en een punt 6° toegevoegd, die luiden als volgt:

"5° het Vlaams Woningfonds;
6° de sociale verhuurkantoren.".

Art. 39. In artikel 92 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zin "Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur;" opgeheven;

2° aan paragraaf 1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden, ondertekenen de huurovereenkomst. De feitelijke partner die de huurovereenkomst in de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), heeft ondertekend, hoeft de huurovereenkomst niet opnieuw te ondertekenen als huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, b).";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 1° en 2° vervangen door wat volgt:

"1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;
2° alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als dat in overeenstemming is met de vereiste, vermeld in artikel 95, §1, tweede lid, en de duurzame bijwoonst melden aan de verhuurder;";

4 in paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"2°bis alleen een tijdelijke bijwoonst, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, toestaan als dat niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is, en de tijdelijke bijwoonst melden aan de verhuurder;";

5° in paragraaf 3, eerste lid, 11°, wordt de zinsnede "renovatie- of aanpassingswerkzaamheden" vervangen door de zinsnede "renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden".

Art. 40. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juli 2015, wordt een artikel 97bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 97bis. §1. Dit artikel is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die sociale verhuurkantoren sluiten.

§2. De huurovereenkomsten die gesloten worden vanaf de datum die de Vlaamse Regering bepaalt, hebben een duur van negen jaar.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op de duur van de huurovereenkomst, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning, of als er een renovatie van de woning in kwestie gepland is.

In afwijking van het eerste lid wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst in werking trad voor de datum, vermeld in het eerste lid.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, mag de duur van die laatste huurovereenkomst, vermeerderd met de duur van de initiële huurovereenkomst, niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met een aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

§3. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

In afwijking van het eerste lid wordt de duur van negen jaar eenmalig verlengd met drie jaar als er een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), in de woning verblijft uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van zijn inkomen.

In afwijking van het eerste en het tweede lid wordt de duur van de huurovereenkomst telkens met drie jaar verlengd als een huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11°, van het Woonzorgdecreet

van 13 maart 2009, verleent aan of ontvangt van een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b), uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c).

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is. Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.

De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b), kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als:
1° hij aantoont dat het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
2° hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

§4. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

Als de huurder geen onderbezette woning bewoont of hij krijgt geen aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst zal telkens met drie jaar worden verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, niet vervuld zijn. Als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van een verlengde periode.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoeftigheid.

§5. Als de verhuurder niet ingaat op het verzoek, vermeld in paragraaf 3, zesde lid, en paragraaf 4, derde lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van het verzoek tot intrekking van de opzegging en van het beroep.”.

Art. 41. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juli 2015, wordt een artikel 97ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 97ter. De duur van de huurovereenkomst die een sociaal verhuurkantoor sluit met een huurder, bedraagt negen jaar, tenzij het sociaal verhuurkantoor zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken.".

Art. 42. In artikel 98 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 21 november 2008 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "wordt gesloten voor onbepaalde duur en" opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt tussen het vierde en vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de huurovereenkomst opgezegd is conform artikel 97bis, §3 en §4, geldt in afwijking van het tweede lid als datum van beëindiging van de huurovereenkomst de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlenging van de huurovereenkomst.";

3° in paragraaf 1 worden het bestaande zevende en achtste lid opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen" vervangen door de zinsnede "Met behoud van de toepassing van artikel 97bis kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen";

5° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van deze titel, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.";

6° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "Bij een ernstige of blijvende tekortkoming" vervangen door de zinsnede "In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°,".

Art. 43. In artikel 100 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, wordt de zinsnede "artikel 2, §1, 22°" vervangen door de zinsnede "artikel 2, §1, eerste lid, 22°".

Art. 44. In artikel 102bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting als vermeld in artikel 92, §3, niet naleeft. De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder na ingebrekestelling en aanmaning om zijn verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. In afwijking daarvan kan voor een inbreuk op de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 1°, 2° en 9°, ook nog een administratieve geldboete worden opgelegd, ook al is de inbreuk al beëindigd.";

2° in paragraaf 3, tweede lid, wordt vóór de eerste zin een zin ingevoegd, die luidt als volgt:

"De administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro en niet hoger dan 5000 euro.";

3° aan paragraaf 3, derde lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° voor het feit in kwestie de verhuurder de opzegging, vermeld in artikel 98, §3, eerste lid, betekend heeft.";

4° paragraaf 4 tot en met paragraaf 6 worden vervangen door wat volgt:

"§4. Zowel de huurder als de verhuurder wordt van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete op de hoogte gebracht met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete en, op straffe van nietigheid, de modaliteiten van de verzoekschriftprocedure, vermeld in paragraaf 5.

§5. De huurder kan binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, met een gemotiveerd verzoekschrift de administratieve geldboete betwisten en om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete vragen. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van het verzoekschrift geldt als datum van verzending.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing. In het verzoekschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden.

De toezichthouder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid. Die termijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

De toezichthouder kan de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen met een aangetekende brief die gericht is aan de betrokkene.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van de beslissing geldt als datum van verzending.

§6. Tegen de beslissing van de toezichthouder, vermeld in paragraaf 5, derde lid, kan de huurder binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 5, derde lid, beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.";

5° in paragraaf 9, 1°, wordt de zinsnede "artikel 92, §3, 1°" vervangen door de zinsnede "artikel 92, §3, eerste lid, 1°".

Art. 45. Artikel 112 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 112. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en van de volgende wetten en decreten, als ze betrekking hebben op het Vlaamse woonbeleid en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn, codificeren:
1° het Burgerlijk Wetboek;
2° afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
3° het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4° hoofdstuk 9 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012;
5° het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in de voormelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de codificatie kan de Vlaamse Regering:
1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;
3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen opgenomen zijn, de redactie ervan wijzigen om ze onderling te doen overeenstemmen en eenheid in de terminologie te brengen;
4° in de bepalingen die niet in de codificatie worden opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen;
5° het opschrift van de codificatie bepalen.".

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

Art. 46. In artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Gemeenten kunnen een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden, hierna leegstandsregister te noemen. Een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister kunnen ook toevertrouwd worden aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid of, met uitzondering van de beroepsprocedure, aan een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid.";

2° in paragraaf 3, 2°, worden de woorden "door de Vlaamse Regering" vervangen door de woorden "bij gemeentelijke verordening";

3° er wordt een paragraaf 4/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§4/1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in paragraaf 3.";

4° in paragraaf 7 worden tussen het woord "schepenen" en de woorden "met de opsporing" de woorden "of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid" ingevoegd.

Art. 47. Artikel 2.2.7 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 48. Artikel 2.2.8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 31 mei 2013, wordt opgeheven.

Art. 49. Artikel 2.2.9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt opgeheven.

Art. 50. In artikel 3.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Activeringsprojecten zijn projecten die aansluiten bij de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ontwikkelingen op het vlak van het lokaal woonbeleid.";

2° er wordt een paragraaf 1/1 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§1/1. Activeringsprojecten zijn in hoofdzaak gericht op:
1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in een of meer van de volgende inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:
   a) het leegstandsregister van de gemeente;
   b) de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
   c) de lijsten van ongeschikte of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de realisatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

In de subsidieaanvragen moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het register, vermeld in het eerste lid, 1°, a), of in de inventarissen, vermeld in het eerste lid, 1°, b). Daarvoor wordt ten minste een verklaring op erewoord opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een maximumtermijn die de Vlaamse Regering bepaalt, eigenaar is van de onroerende goederen in kwestie.

Voor de toepassing van deze bepaling worden de volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd:
1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent;
2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.".

Art. 51. In artikel 3.1.2, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De Vlaamse Regering kan onder de voorwaarden, vermeld in verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen subsidie-enveloppen toekennen aan activeringsprojecten.".

Art. 52. In boek 3, titel 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 29 maart 2013 en 12 juli 2013, wordt hoofdstuk 3, dat bestaat uit artikel 3.2.17 tot en met 3.2.29, opgeheven.

Art. 53. In artikel 4.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Een nulmeting wordt georganiseerd naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode.";

2° aan de bestaande tekst, die paragraaf 1 zal vormen, wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. De resultaten van de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage bij dit decreet, die zijn bekrachtigd bij artikel 7.3.6, voor het werd opgeheven bij artikel 66 van het decreet van […] houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gelden voor de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.".

Art. 54. In artikel 4.1.2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode, ten minste moet worden verwezenlijkt.";

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§1/1. Met behoud van de mogelijkheid tot bijstelling met toepassing van artikel 4.1.4, §1, tweede en derde lid, en §2, gelden de eerste bindende sociale objectieven voor de periode vanaf 1 september 2009 tot en met 31 december 2025.

Of een bindend sociaal objectief als vermeld in het eerste lid, al dan niet tijdig bereikt is, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.".

Art. 55. In artikel 4.1.3 van hetzelfde decreet worden punt 2° en punt 3° opgeheven.

Art. 56. In artikel 4.1.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011 en 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" vervangen door de zinsnede "binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode,";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "2009-2023" vervangen door de zinsnede "2009-2025";

3° in paragraaf 1, derde lid, wordt tussen de woorden "manifeste ruimtelijke beperkingen" en de woorden "niet volledig" de zinsnede ", vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7," ingevoegd;

4° in paragraaf 2, derde lid, 1°, wordt tussen de zinsnede "manifeste ruimtelijke beperkingen," en de woorden "en deze beperkingen" de zinsnede "vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7," ingevoegd;

5° in paragraaf 2, derde lid, 2°, worden de jaartallen "2013", "2016" en "2019" respectievelijk vervangen door de jaartallen "2016", "2019" en "2022";

6° in paragraaf 2, derde lid, wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° de gemeente levert al belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen door middel van de aanwezigheid van een of meer van de volgende voorzieningen:
a) woningen en voorzieningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten, meer in het bijzonder:
1) voorzieningen als vermeld in artikel 2, 18°, van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
2) voorzieningen en woningen voor de opvang van daklozen, ex-gedetineerden of ex-psychiatrische patiënten, waarbij de opvang altijd gecombineerd wordt met begeleiding vanuit het beleidsveld Welzijn;
3) voorzieningen en woningen voor crisisopvang die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;
4) nood- en transitwoningen die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;
b) open en gesloten asielcentra;
c) doortrekkersterreinen en residentiële terreinen voor woonwagenbewoners;";

7° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Het gedeelte van het gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen dat niet kan worden gerealiseerd met

de verplichte toenameregeling, vermeld in paragraaf 1, of met de specifieke inhaalbeweging, vermeld in paragraaf 2, wordt verwezenlijkt met sociaal woonbeleidsconvenanten, gesloten tussen de Vlaamse Regering en een of meer gemeenten. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.";

8° in paragraaf 3 wordt aan het derde lid de volgende zin toegevoegd:

"Bij het sluiten van de sociaal woonbeleidsconvenanten houdt de Vlaamse Regering geen rekening met de verdeling van het gewestelijk macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen over de provincies, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°.".

Art. 57. In boek 4, titel 1, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013, 4 april 2014, wordt onderafdeling 3, die bestaat uit artikel 4.1.5, opgeheven.

Art. 58. In boek 4, titel 1, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013, 4 april 2014, wordt onderafdeling 4, die bestaat uit artikel 4.1.6, opgeheven.

Art. 59. In artikel 4.1.7 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" vervangen door de zinsnede "de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode,";

2° in het eerste lid wordt punt 2° opgeheven;

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod" vervangen door de zinsnede "binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 24, §3, van de Vlaamse Wooncode, de gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, te behalen";

4° aan de bestaande tekst, die paragraaf 1 zal vormen, wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen gebeurt in afwijking van paragraaf 1, eerste lid, uiterlijk op 31 oktober 2010. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, kan elke gemeente in de periode 2009-2025, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen berekenen. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

In afwijking van paragraaf 1, tweede lid, waakt de gemeente erover dat gezamenlijke oppervlakte, berekend conform het eerste lid, aangewend wordt om

het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, te behalen. Als de gemeente toepassing gemaakt heeft van het tweede lid, geldt die verplichting ten aanzien van de gezamenlijke oppervlakte, berekend conform het eerste en het tweede lid.

In afwijking van het derde lid is een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, te bereiken, ertoe gehouden ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, aan te wenden voor een sociaal woonaanbod. De gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties, respectievelijk van het Vlabinvest apb, tellen niet mee voor de berekening van het minimale aandeel.

Aan de verplichting, vermeld in het derde lid, is voldaan als het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van dit decreet, in een gemeente wordt behaald in de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2025.".

Art. 60. In boek 7, titel 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 4 april 2014, wordt hoofdstuk 3, dat bestaat uit artikel 7.3.3, opgeheven.

Art. 61. In boek 7, titel 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 9 juli 2010, 23 december 2011, 31 mei 2013 en 4 april 2014, wordt hoofdstuk 6, dat bestaat uit artikel 7.3.6 tot en met 7.3.8, opgeheven.

Art. 62. Artikel 7.3.9 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 9 juli 2010 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015

Art. 63. In artikel 91 van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "In afwijking van artikel 109 tot en met 114 van hetzelfde decreet komen projecten die voorzien in de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels in aanmerking voor een subsidie als vermeld in hoofdstuk II van titel VI van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode," vervangen door de zinsnede "Projecten die voorzien in de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels, komen in aanmerking voor een subsidie als vermeld in hoofdstuk II van titel VI van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit decreet,";

2° aan het eerste lid worden een punt 3°, een punt 4°, een punt 5° en een punt 6° toegevoegd, die luiden als volgt:

"3° uiterlijk op 1 juni 2016 opgenomen zijn op de meerjarenplanning of de kortetermijnplanning als vermeld in artikel 33 §3, van het voornoemde decreet;

4° uiterlijk op 31 december 2018 worden de werken voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels of de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur besteld;

5° vanaf 1 januari 2017 kan een van de werken, vermeld in punt 4°, pas besteld worden als zowel de vergunning voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels als de vergunning voor de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is afgegeven;

6° vanaf 1 januari 2018 kan een van de werken, vermeld in punt 4°, pas besteld worden als zowel de vergunning voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels als de vergunning voor de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is afgegeven uiterlijk op 31 december 2017.";

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

"De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 5°, geldt niet voor projecten die een menging omvatten of realiseren van enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds sociale koopwoningen of sociale kavels. Als de werken voor de bouw van sociale koopwoningen in verschillende fasen worden uitgevoerd, kan in afwijking van het eerste lid, 5°, vanaf 1 januari 2017 de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur besteld worden als voor ten minste een bouwfase de vergunning is afgegeven.'';

4° het derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt vervangen door "De Vlaamse Regering kan een lijst opstellen van projecten die voldoen aan elk van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 3°".

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 64. Als een middelgrote koopwoning of middelgrote kavel voor de datum van inwerkingtreding van artikel 26, 11°, van dit decreet opgenomen is in een voorontwerp of verkavelingsplan, blijft artikel 34, §3, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 26, 11°, van dit decreet, van toepassing op de verkoop.

De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen de huurder die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 29 voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 43 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 29 van dit decreet, zijn aankooprecht kan uitoefenen.

Artikel 84 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet, blijft van toepassing op:

1° de eenzijdige beloften van aankoop van sociale koopwoningen en de onderhandse verkoopovereenkomsten van sociale huurwoningen, die werden gesloten voor de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet;
2° de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen en sociale huurwoningen, die werden gesloten voor de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet;
3° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen die worden gesloten na de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet, waarvoor een subsidie werd verleend krachtens:
   a) artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
   b) artikel 38, §1, eerste lid, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;
   c) hoofdstuk II of III van titel VI, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014, vermeld in b);
   d) artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

e) artikel 94 en 95 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997, vermeld in punt d).

Art. 65. Artikel 6, 2° en 3°; artikel 17; artikel 25, 2°; artikel 26, 11°; artikel 29; artikel 36; artikel 39 tot en met 42; artikel 44 en artikel 63 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Brussel, 3 juni 2016.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS