



Vlaams  
Parlement

ingediend op **1842** (2018-2019) – Nr. 2  
21 februari 2019 (2018-2019)

## **Amendementen**

op het ontwerp van decreet

tot wijziging van diverse bepalingen  
betreffende het woonbeleid

**AMENDEMENT Nr. 1**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Marc Hendrickx**

Artikel 2/1 (nieuw)

**Een artikel 2/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 2/1. In artikel 22, §2, vierde lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt punt 2°bis opgeheven."*

## VERANTWOORDING

Naar aanleiding van de deregulering sociale koop wordt er voor gekozen om in het investeringsprogramma, het programma voor de bouw van sociale koopwoningen waarvoor een bijzondere sociale lening kan worden toegestaan, te schrappen. Het is immers de bedoeling om sociale koopwoningen niet langer de reguliere programmacyclus te laten doorlopen. Artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode (VWC) bepaalt immers dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) een meerjarenplanning en een kortetermijnplanning opmaakt ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, §2, VWC. Zolang sociale koopwoningen in het investeringsprogramma zijn opgenomen, moet de VMSW deze dus plannen, terwijl het de bedoeling is dat sociale koopwoningen, net als bescheiden huurwoningen, op dat vlak beschouwd worden als niet-gesubsidieerde verrichtingen met als enige verschil dat ze wel op een lokaal woonoverleg moeten worden besproken en de lokale woontoets doorstaan.

De belening van sociale koopwoningen blijft van toepassing op basis van artikel 79, §2, VWC, dat bepaalt dat de VMSW en het Vlaams Woningfonds (VWF) gemachtigd zijn om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden bijzondere sociale leningen toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van de aankoop of het behoud van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning. In het Eengemaakt Leningenbesluit van 13 september 2013 is ook expliciet opgenomen dat een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning kan worden toegestaan<sup>1</sup>.

**AMENDEMENT Nr. 2**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Marc Hendrickx**

Artikel 2/2 (nieuw)

**Een artikel 2/2 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 2/2. In artikel 25bis, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, worden de woorden "sociale woningen" vervangen door de woorden "sociale woningen en bescheiden huurwoningen"."*

<sup>1</sup> Een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning, met inbegrip van de grond, kan worden toegestaan als de verkoopprijs van de woning, met inbegrip van de grond, exclusief btw, verhoogd met de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, niet hoger is dan 200.000 euro. Dat bedrag wordt verhoogd met 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de eerste persoon ten laste. Als op de referentiedatum bij de aanvang van de lening een persoon ten laste van de ontleners minder dan zes jaar oud is, wordt dat bedrag nog een keer verhoogd met 10.000 euro.

## VERANTWOORDING

Bovenstaande wijziging heeft als gevolg dat er voor bescheiden huurwoningen ook bouwtechnische en conceptuele richtlijnen kunnen worden vastgesteld. Het is op dit ogenblik echter niet de bedoeling om de normen die van toepassing zijn op sociale huurwoningen uit te breiden naar bescheiden huurwoningen, integendeel zelfs. De aangekondigde deregulering van de sociale koop houdt immers in dat voor die woningen enkel nog het gebruik van het bouwtechnisch bestek vereist zal blijven. Om de zaken niet te complex te maken en toch een aantal kwaliteitswaarborgen te geven die traditioneel met sociale huisvesting worden geassocieerd, zal dat bouwtechnisch bestek ook vereist worden voor bescheiden huurwoningen. Op die manier worden de programmatie en de kwaliteitsvereisten die aan sociale koopwoningen en bescheiden huurwoningen worden gehecht, geharmoniseerd. Het bouwtechnisch bestek zorgt er voor dat de duurzaamheid hoger ligt en onderhoudskosten aan de woning lager liggen door de garantie van goede materialen, en dat dit in verhouding staat tot de bijkomende kosten die deze normen eventueel veroorzaken. De normen zorgen dus voor een win-winsituatie voor de bewoner én voor de eigenaar. De koper van een sociale koopwoning of de huurder van een bescheiden huurwoning zal altijd het gevoel hebben dat hij een woning huurt of koopt van de overheid in de brede zin en zich dan ook tot de gemeente en de Vlaamse overheid richten als het misloopt. Het bouwtechnisch bestek geeft een aantal garanties op een goede kwaliteit, zonder daarvoor evenveel te reguleren als voor sociale huurwoningen.

Deze wijziging zal verder worden uitgewerkt door een wijziging aan te brengen in artikel 3 van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

**AMENDEMENT Nr. 3**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Marc Hendrickx**

Artikel 5/1 (nieuw)

**Een artikel 5/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 5/1. Aan artikel 33, §1, vierde lid, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:*

*"11° overleg te organiseren met sociale verhuurkantoren en met sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op inspraak van respectievelijk de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen in de werking van de VMSW."."*

## VERANTWOORDING

Voorliggend amendement heeft tot doel een ondubbelzinnige decretale basis te creëren voor de oprichting van een overlegplatform, waarbij respectievelijk de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) inspraak kunnen krijgen in de werking van de VMSW. Een dergelijk overleg bestaat al over het beheer van de financiële middelen van SHM's door de VMSW (VWC, artikel 33, §1, vierde lid, 2°) en over de financiële bijdragen van de SHM's en andere actoren waaraan de VMSW een dienstverlening verstrekt in de werkingskosten van de VMSW (VWC, artikel 36, tweede lid). Met voorliggend amendement worden de bestaande mogelijkheden en doelstellingen opengetrokken.

De groeiende aandacht voor de uitbouw en versterking van het SVK-model vereist een nauwere samenwerking tussen enerzijds de VMSW als dienstverlenende en ondersteunende overheid van de SVK's, en de koepelorganisatie HURpunt vzw als belangenverdediger en promotor van het SVK-model.

De onderwerpen van het overleg dat de VMSW respectievelijk met SHM's en met SVK's zal organiseren zijn de volgende:

- de grote lijnen vastleggen van de ondersteuning die VMSW biedt aan de SHM's en de SVK's;
- de prioriteiten binnen de ondersteuningsopdracht van VMSW bepalen, met inbegrip van het opstellen van de jaarplanning (onder meer vorming en ondersteuning ICT);
- deze ondersteuning monitoren;
- verbetertrajecten suggereren voor deze werking.

De overlegprocedure houdt rekening met het bestaande financiële en organisatorische kader en met de vragen van het beleid en van de andere belanghebbenden. De eindbeslissing ligt bij de raad van bestuur van de VMSW.



#### **AMENDEMENT Nr. 4**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Marc Hendrickx**

Artikel 11/1 (nieuw)

#### **Een artikel 11/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 11/1. In artikel 56, §4, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 28 april 2017, wordt aan punt 3° de zinsnede "of die met toepassing van artikel 56bis, §2, 6°, aan het werkingsgebied werden toegevoegd" toegevoegd."*



#### **AMENDEMENT Nr. 5**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Marc Hendrickx**

Artikel 11/2 (nieuw)

#### **Een artikel 11/2 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 11/2. Aan artikel 56, §4, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 28 april 2017, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:*

*"8° voldoende actief zijn in alle gemeenten behorend tot zijn werkingsgebied."."*



**AMENDEMENT Nr. 6**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Marc Hendrickx**

Artikel 11/3 (nieuw)

**Een artikel 11/3 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 11/3. Aan artikel 56bis, §2, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 april 2017, worden een punt 5° en een punt 6° toegevoegd, die luiden als volgt:*

*"5° aan sociale verhuurkantoren waarvan het aantal ingehuurde woningen binnen een gemeente gedurende twee jaar niet toeneemt, wegens het niet naleven van de voorwaarde, vermeld in artikel 56, §4, 8°, een aan een termijn gebonden groeipad opleggen in deze gemeente;*

*6° als het sociaal verhuurkantoor het opgelegde groeipad, vermeld in punt 5°, niet realiseert, het verbod opleggen op nieuwe inhuurnemingen in de betreffende gemeente en de gemeente toevoegen aan het werkingsgebied van een ander sociaal verhuurkantoor."."*

## VERANTWOORDING

Het werkingsgebied van een SVK wordt bepaald door de gemeenten waar het effectief woningen inhuurt en verhuurt. Dit impliceert dat een gemeente het exclusieve werkingsgebied wordt van een SVK vanaf het ogenblik van de inhuurname van de eerste woning in die gemeente. Het risico bestaat dat na het inhuren van een beperkt aantal woningen er verder geen of onvoldoende inspanningen geleverd worden om meer woningen in te huren in die gemeente. Momenteel zitten er geen hefboomen in de regelgeving die die stilstand kunnen doorbreken. Er wordt daarom een regeling ingeschreven waarbij de Vlaamse Regering een gemeentelijk groeipad kan opleggen aan een SVK waarvan het aantal ingehuurde woningen gedurende een periode van twee jaar niet toeneemt. Als het SVK het groeipad niet realiseert, dan kan de Vlaamse Regering beslissen om de gemeente toe te voegen aan het werkingsgebied van een ander SVK. Het verbod voor een SVK om in een gemeente nieuwe inhuurnemingen overeen te komen en de toevoeging van die gemeente aan het werkingsgebied van een ander SVK zijn sanctiemaatregelen die niet kunnen geacht worden om voort te vloeien uit artikel 56bis, §2, VWC. Een wijziging van de VWC is dus noodzakelijk om deze lacune in de regelgeving weg te werken.

**AMENDEMENT Nr. 7**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Willy Segers**

Artikel 28/1 (nieuw)

**Een artikel 28/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 28/1. Aan artikel 2 van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid en een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:*

*"6° VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode."."*

## VERANTWOORDING

Voor de vlotte leesbaarheid van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid en een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant is het aangewezen om de VMSW te definiëren (zie ook amendementen nr. 8 en 9).

**AMENDEMENT Nr. 8**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Willy Segers**

Artikel 28/2 (nieuw)

**Een artikel 28/2 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 28/2. In artikel 7 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:*

*1° tussen het eerste en het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:*

*"De VMSW vult het subsidiebedrag, vermeld in het eerste lid, aan met de winsten die gerealiseerd werden bij de verkoop van onroerende goederen vanuit het Rollend Grondfonds als bepaald door de Vlaamse Regering, aan particulieren in het kader van projecten uitgevoerd door Vlabinvest apb en put daarvoor de nodige middelen uit het vermelde Rollend Grondfonds. Als er verliezen zijn bij de verkoop van onroerende goederen aan particulieren in het kader van projecten uitgevoerd door Vlabinvest apb, vult Vlabinvest apb die aan in het vermelde Rollend Grondfonds."*;

*2° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt de zinsnede "vermeld in het eerste lid," vervangen door de zinsnede "vermeld in het eerste en tweede lid,"."*

## VERANTWOORDING

Jaarlijks krijgt Vlabinvest apb voor de uitvoering van haar opdrachten een toelage van het Vlaamse Gewest van 736.000 euro. Die toelage wordt toegekend op basis van artikel 7 van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid en een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant aan de provincie Vlaams-Brabant.

Naar aanleiding van de opmaak van een protocol over het beheer van de middelen, de financieringskosten en de werking van het Rollend Grondfonds werd afgesproken dat het bovenstaande subsidiebedrag kan worden aangevuld met winsten gerealiseerd bij de verkoop van onroerende goederen vanuit het Rollend Grondfonds aan particulieren in het kader van projecten die werden gerealiseerd door Vlabinvest apb. Indien er bij de verkoop echter een verlies wordt geboekt, wordt dit door Vlabinvest apb rechtstreeks gecompenseerd aan het Rollend Grondfonds. Om dit mogelijk te maken, dringt zich een wijziging op van artikel 7 van het voornoemde decreet.



**AMENDEMENT Nr. 9**

**voorgesteld door Björn Anseeuw, Dirk de Kort, Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, Valerie Taeldeman en Willy Segers**

Artikel 28/3 (nieuw)

**Een artikel 28/3 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 28/3. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:*

*"Art. 8. Tussen de VMSW en Vlabinvest apb wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot het ter beschikking stellen aan Vlabinvest apb van de nodige diensten en personeelsleden door de VMSW, in het kader van de toegewezen opdracht van bevoegdheid voor het voeren van een grond- en woonbeleid, vermeld in artikel 3. De VMSW ontvangt hiervoor jaarlijks een kostenvergoeding van Vlabinvest apb."."*

## VERANTWOORDING

Deze aanpassing is een louter legistische aanpassing. Door de VMSW als begrip te definiëren in artikel 2 van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid en een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant dient ook artikel 8 van dat decreet te worden aangepast.

