



Vlaanderen
verbeelding werkt

ONTWERP VAN DECREET HOUDENDE WIJZIGING VAN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN

Toelichting commissie

10 juni 2021

**Vlaamse
overheid**

Inhoud

SOCIALE HUISVESTING

1. Invoegen van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen
2. Invoeren van de herinvesteringsverplichting voor de initiatiefnemers van sociale huurwoningen
3. Beperkingen op sociale woonbeleidsconvenanten
4. Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel

WONINGKWALITEIT

1. Wijzigingen aan de administratieve procedure woningkwaliteitsbewaking
2. Implementatie kaderdecreet bestuurlijke handhaving in boek 3 VCW

ANDERE

1. Invoeren van privacybepalingen
2. Juridisch-technische wijzigingen



Vlaanderen
verbeelding werkt

Sociale huisvesting

**Vlaamse
overheid**

Regelgevend kader woonmaatschappijen

Uitgangspunten:

- De (kandidaat-) sociale huurder/koper staat centraal
- Regierol van de gemeenten versterken:
 - Rol bij afbakenen werkingsgebieden
 - 50%+1 van de stemrechten in de Algemene Vergadering
- Borgen van het sociaal woonaanbod tijdens de transitie

Regelgevend kader woonmaatschappijen

1. Werkingsgebieden - ART. 76
2. Erkenningsvoorwaarden, doel en opdrachten, minimale schaalgrootte - ART. 74-115 ; 89-104
3. Rechtsvorm, statuten, aandelen, aandeelhouders, stemrechten, bestuursorganen - ART. 79-88
4. Zetel en activiteit - ART. 77
5. Werkwijze overdracht sociaal woonpatrimonium - ART. 77
6. Vermogensbescherming, controle, financiering, sancties - ART. 105-119; 121-124
7. Overgangsregeling - ART. 205-215

Regelgevend kader woonmaatschappijen

1. Werkingsgebieden (art. 76)

- Slechts 1 woonmaatschappij per werkingsgebied
- Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast

Regelgevend kader woonmaatschappijen

2. Erkenningsvoorwaarden, doel en opdrachten, minimale schaalgrootte

- Erkenningsvoorwaarden vervat in hoofdstukken 1-7
- Combineren van bepalingen van SHM's en SVK's:
 - Minimale schaalgrootte: idem als SHM's (SVK-woningen uitgesloten)
 - SVK- en SHM-huuractiviteiten zijn verplicht, sociale koop is optioneel
- Goedkeuring Vlaamse Regering nodig voor participaties (art. 102)

Regelgevend kader woonmaatschappijen

3. Rechtsvorm, statuten, aandelen, aandeelhouders, stemrechten, bestuursorganen

- Belangrijkste wijzigingen t.o.v. regelgeving van huidige SHM's
- Besloten vennootschap (art. 79) en vermogensbescherming (art. 105)
 - Enkel publieke aandeelhouders (art. 83) maar overgangsbepalingen voor bestaande private aandeelhouders
 - Lokale besturen hebben altijd minstens 50% +1 van de stemrechten (art. 83)
 - Stemrechten tussen lokale besturen worden vastgelegd door Vlaamse Regering (art. 83)

Regelgevend kader woonmaatschappijen

3. Rechtsvorm, statuten, aandelen, aandeelhouders, stemrechten, bestuursorganen

→ Bestuursorgaan (raad van bestuur) (art. 87)

- maximum 15 leden
- Onder wie maximum 2 onafhankelijke bestuurders (optioneel)
- + 1 bestuurder namens de huurders (optioneel, behalve uitz.)
- Dagelijks bestuur = directeur +
 - max 2 bestuursleden
 - max 4 bestuursleden indien 5000 woningen of actief in 15 gemeenten
- Adviserende comités kunnen niet-bestuursleden bevatten, maar die zijn onbezoldigd

Regelgevend kader woonmaatschappijen

4. Zetel en activiteit (art. 77)

- Zetel van WM moet in werkingsgebied liggen (uitz. mogelijk)
- Enkel activiteit mogelijk binnen werkingsgebied:
 - Verplichting tot overname van alle gronden en sociale huurwoningen binnen werkingsgebied (uitz. huurwoningen van lokale besturen), incl. de lopende VMSW-leningen die daarop betrekking hebben.
 - Werkingsgebiedoverschrijdende samenwerking met andere actoren blijft mogelijk voor ondersteunende en faciliterende taken

Regelgevend kader woonmaatschappijen

5. Cascadesysteem overdracht patrimonium - (art. 77)

1. Via fusie of (partiële) splitsing (SHM) of inbreng (SVK)
2. Indien geen fusie of inbreng: prijs vrij overeen te komen
3. Indien geen onderling akkoord: venale waarde
4. Opbrengst verkoop: terugbetaling openstaande leningen (niet voor lokale besturen)
5. Resterend saldo: herinvesteren

Regelgevend kader woonmaatschappijen

6. Controle, financiering, sancties

- Geen inhoudelijke wijzigingen t.o.v. situatie SHM's
- Bijkomende financieringsmogelijkheden (subsidies of leningen) voor:
 - vrijwillige externe bijstand (art. 118)
 - herstructureringskosten naar WM (art. 119 en art. 216)
 - overdrachten van patrimonium ihkv vorming WM (art. 77)

Regelgevend kader woonmaatschappijen

7. Overgangsregeling (art. 205-215)

→ Bevat specifieke regels voor

- bestaande SHM's
- bestaande SVK's
- bestaande SHM's die zich omvormen tot woonmaatschappij
- het samenbrengen SVK-activiteiten met SHM-activiteiten

Regelgevend kader woonmaatschappijen

7. Overgangsregeling (art. 205-215)

- Specifieke nieuwe regels voor SHM's
 - Enkel publieke aandeelhouders kunnen nog aandelen verwerven
 - Erkenning eindigt van rechtswege op 31/12/2022
 - Versoepelde uittredingsregels voor aandeelhouders
- Specifieke nieuwe regels voor SVK's
 - Erkenning eindigt van rechtswege op 30/06/2023

Regelgevend kader woonmaatschappijen

7. Overgangsregeling (art. 205-215)

- Specifieke regels voor SHM's die zich omvormen tot woonmaatschappij
 - Bestaande private aandeelhouders kunnen aandeelhouder blijven
 - Bestaande mandaten van raad van bestuur mogen tot volgende lokale verkiezingen verdergezet worden in de woonmaatschappij
 - Uiterlijk 1/1/2028 alle gronden en sociale huurwoningen in werkingsgebied verwerven
 - In afwachting van de omvorming, kan de SHM ook na 31/12/2022 tijdelijk erkend blijven als SHM tot 30/06/2023
 - Bij einde erkenning: ontbinding

Regelgevend kader woonmaatschappijen

7. Overgangsregeling (art. 205-215)

- Specifieke regels voor samenbrengen SVK-activiteiten met SHM-activiteiten
 - Overdracht van algemeenheid of bedrijfstak is mogelijk, voor zover netto-actief van de overdracht nooit aan de aandeelhouders van de WM wordt uitgekeerd (art. 212-213)
 - Niet aangewende overgedragen saldi van subsidies moeten overgaan naar de WM (art. 214)

Herinvesteringsverplichting

ART. 56

1. Doel: sociaal woonaanbod op peil houden

2. Principes:
 - Bij stopzetting sociale verhuring: venale waarde herinvesteren (binnen 5j) in sociale huisvesting
 - Zelfde regel voor alle initiatiefnemers van sociale huurwoningen

Beperkingen op sociale woonbeleidsconvenanten

ART. 144

- Enkel sociaal woonbeleidsconvenant in gemeenten met gerealiseerd en gepland sociaal huuraanbod < 15%

Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel

1. Een nieuw toewijzingsmodel - ART. 170 – 173
2. Aanpassing taalkennisvereiste - ART. 178
3. Invoeren huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB - ART. 178
4. Invoeren inschrijvingsvoorwaarde: pas 3 jaar na beëindiging huurovereenkomst wegens overlast of verwaarlozing - ART. 166
5. Hervorming beheer leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie - ART. 193
6. Centraal inschrijvingsregister - ART. 163

Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel

1. Een nieuw toewijzingsmodel

- Doel:
 - Toewijzingsregels van het eerste en het tweede toewijzingsstelsel worden geïntegreerd tot één toewijzingsstelsel.
 - Oog voor specifieke woonnoden, lokale binding en chronologie, bijzondere doelgroepen.
 - Objectivering, eenvoud en transparantie
- Ontwerp van toewijzingsreglement wordt opgemaakt door een toewijzingsraad, samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, lokale besturen en relevante huisvestings- en welzijnsactoren.
- Gemeente behoudt het laatste woord over het toewijzingsreglement.

Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel

2. Huurdersverplichting - taalkennisvereiste naar A2

- Doel:
 - Vlottere communicatie mogelijk maken tussen verhuurder en huurder en huurders onderling
 - Verbeteren veiligheid en leefbaarheid van de wooncomplexen
 - Naar analogie met het beleidsveld Gelijke Kansen, Integratie en Inburgering

Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel

3. Huurdersverplichting – VDAB-inschrijving

- Doel:
 - Activeren van inactieve sociale huurders met arbeidspotentieel
 - Complementair met de versterkte inspanningen die VDAB levert om het aantal inschrijvingen te verhogen

Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel

4. Inschrijvingsvoorwaarde: pas 3 jaar na beëindiging huurovereenkomst wegens overlast of verwaarlozing

- Doel: strenger aanpakken van contractuele wanprestaties (ernstige overlast en ernstige verwaarlozing woning)
- Huurders van wie de sociale huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter is beëindigd wegens ernstige overlast of verwaarlozing van de sociale huurwoning kunnen zich drie jaar niet meer opnieuw inschrijven.

Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel

5. Hervorming beheer leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie

- Doel: bijsturing van het regime van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen

Wijzigingen aan het sociaal huurstelsel

6. Centraal inschrijvingsregister

- Doel: decentrale inschrijvingsregisters vervangen door een volwaardig centraal inschrijvingsregister
- Globaal overzicht van alle kandidaat-huurders kan reële woningbehoefte in kaart brengen
- Administratieve lastenvermindering voor kandidaat-huurders en verhuurder
- Meest actuele informatie verhoogt snelheid van dienstverlening
- Digitale gegevensuitwisseling



Vlaanderen
verbeelding werkt

Woningkwaliteit

Vlaamse
overheid

Wijzigingen woningkwaliteit

1. Weigering conformiteitsattest voor niet vergunde domiciliekamers
2. Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure OO en overbewoondverklaring
3. Implementatie kaderdecreet bestuurlijke handhaving:
 - Uniformiseren van bestuurlijke handhaving op Vlaams niveau
 - Bevat luik bestuurlijke handhaving (beboeting), bruikbaar in de strafrechtelijke procedure bij niet vervolging door het openbaar ministerie

Tot slot

1. Privacy
2. Juridisch-technische aanpassingen