

ingediend op **1192** (2021-2022) – Nr. 1
16 maart 2022 (2021-2022)

Voorstel van decreet

van Katja Verheyen, Vera Jans, Gwenny De Vroe,
Sarah Smeyers, Joke Schauvliege en Alessia Claes

tot regeling van de tijdelijke huisvesting
van gezinnen of alleenstaanden
die dakloos zijn of dreigen te worden
naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne



**Vlaams
Parlement**

TOELICHTING

De oorlog in Oekraïne, die op 24 februari 2022 is begonnen, veroorzaakt in Europa een grote stroom aan oorlogsvluchtelingen. Op het Europese continent, en dus ook in ons land, krijgen deze vluchtelingen het bijzonder statuut 'Tijdelijk ontheemden', met toepassing van artikel 57/29 tot en met 57/36 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen. Dit betekent dat zij geen verzoek voor internationale bescherming (vroeger asielaanvraag) moeten indienen. Hiermee wordt de fase van collectieve federale opvang van asielaanvragers door Fedasil quasi volledig overgeslagen en is vrijwel onmiddellijk een oplossing voor tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Met dit voorstel van decreet worden zes maatregelen genomen in verband met de tijdelijke huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

1. Tijdelijke afwijkingen op de woningkwaliteitsnormen

Op basis van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de Vlaamse Regering beperkte afwijkingen toestaan van de minimale vereisten en normen inzake woningkwaliteit voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden gedurende maximum zes maanden. De Vlaamse Regering heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt voor de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode (zie artikel 3.2, §5, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Dit voorstel van decreet maakt het nu mogelijk dat specifiek voor de huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne de Vlaamse Regering ook beperkte afwijkingen kan vaststellen. Wat de duurtijd van deze specifieke afwijkingmogelijkheid betreft, bepaalt artikel 3 dat de Vlaamse Regering die nader bepaalt, maar dat dat in ieder geval niet langer mag zijn dan de duurtijd van het bijzondere beschermingsstatuut zelf.

Artikel 4 geeft aan lokale besturen de mogelijkheid tot een versnelde aanpassing van gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen, als deze aanpassing tot doel heeft om de tijdelijke huisvesting van deze oorlogsvluchtelingen te faciliteren, door het goedkeuringstoezicht van de Vlaamse Regering buiten werking te stellen. Het gaat hier over kamerreglementen die strengere woningkwaliteitsnormen opleggen dan de gewestelijke normen, en over gemeentelijke reglementen die het conformiteitsattest verplicht stellen.

2. Opdrachtverruiming voor en subsidiëring van erkende sociale verhuurkantoren en woonmaatschappijen zodat ze woningen kunnen inhuren om onder te verhuren aan ontheemden uit Oekraïne (artikel 5)

Artikel 5, eerste lid, breidt de opdrachten van een erkend sociaal verhuurkantoor, een sociale huisvestingsmaatschappij en een woonmaatschappij uit. Deze uitbreiding is tijdelijk en specifiek gericht op de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Hiermee worden de woonactoren bevoegd voor het in huur nemen en onderverhuren van leegstaande collectieve voorzieningen die in eigendom zijn van publieke rechtspersonen, semipublieke rechtspersonen en private rechtspersonen met sociaal doel. Het gaat bijvoorbeeld om woonzorgcentra, ziekenhuizen en kloosters. Zowel voor de leegstaande sociale huurwoningen als voor de collectieve voorzieningen gelden de afgezwakte minimale kwaliteitsnormen, zoals beschreven in punt 1. Voor de hoofd- en onderhuurovereenkomsten zal moeten worden gebruikgemaakt van een specifiek huurregime, dat door de Vlaamse Regering nader wordt bepaald. Het uitgangspunt is dat titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing is, maar omwille van de specificiteit van deze verhuringen wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet

buiten werking te stellen en andere bepalingen in de plaats te stellen. Zo zal op het vlak van de duur van deze huurovereenkomsten door de Vlaamse Regering best een specifieke regeling worden uitgewerkt. Daarbij is het aangewezen dat de Vlaamse Regering zich, wat betreft de leegstaande sociale huurwoningen baseert op het nieuwe regime inzake de verhuring buiten het sociale huurstelsel van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop. Voor de collectieve voorzieningen gaat het over een alternatief stelsel, naast het sociale huurstelsel, dus daarop is het kader van de verhuring buiten het sociale huurstelsel niet van toepassing.

Het tweede lid maakt mogelijk dat de beschreven actoren, wanneer dat contractueel in de hoofdhuurovereenkomst van de woning of collectieve voorziening voorzien is, werken kunnen uitvoeren om die woning of collectieve voorziening minstens te doen beantwoorden aan de normen die zijn vastgesteld met toepassing van artikel 3 van dit decreet. Hiermee wordt de opdracht van de betrokken actoren uitgebreid, zonder evenwel af te wijken van het gemeen verbintenisrecht.

Het derde lid bepaalt ten slotte dat de kosten en de inzet van personeel van het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of van de woonmaatschappij verbonden aan deze opdracht kunnen worden opgevangen door een decretale basis in te schrijven voor een subsidie. De voorwaarden waaraan de woningen en het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de subsidie worden door de Vlaamse Regering nader bepaald.

3. Mogelijkheid tot toepassing van het specifieke, tijdelijke huurregime door openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of particulieren (artikel 6)

In de praktijk rijst de vraag onder welk regime openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of particulieren die tijdelijk huisvesting willen verschaffen aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne dit moeten doen. Zij hebben momenteel de keuze tussen bezettingsovereenkomsten of huurovereenkomsten, maar telkens zijn er juridische moeilijkheden. Zo bieden bezettingsovereenkomsten of huurovereenkomsten van gemeen recht weinig rechtszekerheid voor zowel de verhuurder als de huurder, aangezien het risico bestaat dat zij worden geherkwalificeerd. Huurovereenkomsten die onder titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet vallen hebben dan weer als nadeel dat zij in principe een duur van negen jaar hebben. Daarnaast zijn ook huurovereenkomsten van korte duur mogelijk (gelijk aan of minder dan drie jaar), maar deze zijn dan weinig flexibel wat betreft eventuele verlenging wanneer dat nodig zou zijn (er is slechts eenmaal verlenging mogelijk, waarbij de totale duur maximaal drie jaar bedraagt – bij een tweede verlenging wordt de huurovereenkomst automatisch omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar).

Daarom wordt in artikel 6 de mogelijkheid geboden aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen en particulieren om ook gebruik te maken van het specifieke, tijdelijke huurregime dat de Vlaamse Regering zal uitwerken ter uitvoering van artikel 5. De openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen en particulieren hebben geen verplichting om dit specifieke, tijdelijke huurregime toe te passen, maar wel de mogelijkheid. Daarmee kunnen ze op een rechtszekere wijze huurovereenkomsten sluiten met tijdelijk ontheemden uit Oekraïne zonder risico op herkwalificatie door de rechter.

4. Aankoop van mobiele woonunits door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en deze ter beschikking stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen om te verhuren aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne (artikel 7)

Voor de VMSW wordt bijkomend de mogelijkheid voorzien om mobiele woonunits aan te kopen en ter beschikking te stellen aan sociale huisvestingsmaatschappijen en aan hun rechtsopvolgers, de woonmaatschappijen. Artikel 4.24, 1^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 biedt in principe reeds een voldoende rechtsgrond om mobiele woonunits aan te kopen of te huren, maar die is in principe beperkt tot doeleinden die verband houden met sociale huisvestingsprojecten. Deze bijkomende bepaling is met andere woorden specifiek bedoeld om die mobiele woonunits ook in te zetten voor de opvang van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne en dus naast het sociale huurstelsel. Deze uitbreiding is dus tijdelijk en specifiek gericht op de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Vanuit haar expertise is de VMSW het beste geplaatst om op grotere schaal kwaliteitsvolle mobiele woonunits aan te kopen. Die mobiele woonunits kunnen later worden ingezet bij de tijdelijke herhuisvesting van gezinnen en alleenstaanden van sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen in het kader van renovatieprojecten. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden en modaliteiten waaraan moet worden voldaan door de VMSW bij het uitvoeren van deze opdracht verder bepalen.

5. Opdrachtverruiming voor sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen zodat ze ook mobiele woonunits kunnen plaatsen en verhuren aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne (artikel 8)

Artikel 8 breidt de opdrachten van een sociale huisvestingsmaatschappij en van haar rechtsopvolger, de woonmaatschappij, verder uit. Meer bepaald zullen zij mobiele woonunits die de VMSW ter beschikking stelt, kunnen verhuren aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. De expertise van de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen maakt dat deze organisaties goed geplaatst zijn om de mobiele woonunits te verhuren aan de tijdelijk ontheemden. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden en modaliteiten bij het uitvoeren van deze opdracht verder bepalen en daarvoor een subsidie verlenen binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven, onder de voorwaarden die ze bepaalt.

6. Verruiming infrastructuursubsidie (artikel 9)

Voor het plaatsen van mobiele woonunits zal soms verharding moeten worden aangebracht en een aansluiting moeten worden voorzien aan de nutsvoorzieningen. Bij de bouw en renovatie van sociale huurwoningen kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen voor het uitvoeren van dergelijke werken een beroep doen op infrastructuursubsidies als vermeld in boek 5, deel 2, titel 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze subsidie is echter dat de grond waarin of waarop deze infrastructuurwerken worden uitgevoerd, wordt overgedragen aan de gemeente om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen.

Artikel 10 bepaalt dat het decreet in werking treedt op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad. Zoals hierboven beschreven, bestaan er dwingende redenen om af te wijken van de minimumtermijn van tien dagen: de grote stroom aan oorlogsvluchtelingen vereist een onmiddellijk en adequaat optreden op niveau van de tijdelijke huisvesting.

Katja VERHEYEN
Vera JANS
Gwenny DE VROE
Sarah SMEYERS
Joke SCHAUVLIEGE
Allessia CLAES

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° mobiele woonunit: woonvorm die gekenmerkt wordt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor tijdelijke bewoning;
- 2° sociaal verhuurkantoor: een sociaal verhuurkantoor dat erkend is conform artikel 4.54 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing op 19 september 2021;
- 3° sociale huisvestingsmaatschappij: een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 48°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing op 19 september 2021;
- 4° tijdelijk ontheemden uit Oekraïne: de personen die tijdelijke bescherming genieten die is verleend met toepassing van artikel 57/29 tot en met 57/36 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, ter uitvoering van het uitvoeringsbesluit (EU) 2022/382 van de Raad van 4 maart 2022 tot vaststelling van het bestaan van een massale toestroom van ontheemden uit Oekraïne in de zin van artikel 5 van richtlijn 2001/55/EG, en tot invoering van tijdelijke bescherming naar aanleiding daarvan;
- 5° VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 6° woonmaatschappij: een woonmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 3. De Vlaamse Regering kan voor de huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne afwijkingen toestaan op de vereisten en normen die ze vaststelt met toepassing van artikel 3.1, §1 of §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ze bepaalt de aard van die afwijkingen en een termijn waarbinnen zij gelden. Die termijn mag niet langer zijn dan de duur van de tijdelijke bescherming die aan de tijdelijk ontheemden uit Oekraïne wordt verleend.

De afwijkingen, vermeld in het eerste lid, zijn niet van toepassing voor de afgifte van een conformiteitsattest met toepassing van artikel 3.2 en van artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 4. In afwijking van artikel 3.2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geldt een wijziging van een goedgekeurde gemeentelijke verordening als vermeld in artikel 3.2, eerste lid, van dezelfde codex, zonder de goedkeuring van de Vlaamse Regering, als de wijziging louter het faciliteren van de huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne tot doel heeft. In dat geval brengt de gemeente de Vlaamse Regering van de wijziging op de hoogte.

Art. 5. In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° Vlaamse besturen:
 - a) de entiteiten, vermeld in artikel 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
 - b) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
 - c) de kerkfabriek, vermeld in decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten;

- 2° Vlaamse semipublieke rechtspersoon: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, maar met één of meer Vlaamse besturen een financiële of administratieve band vertonen, doordat zij voldoen aan hiernavolgende voorwaarden:
- a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
 - b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
 - 1) een administratief toezicht;
 - 2) een toezicht op de aanwending van de werkmiddelen;
 - 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

Een sociaal verhuurkantoor, een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij kan woningen en collectieve voorzieningen in eigendom van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen of private rechtspersonen met sociaal doel in huur nemen om ze onder te verhuren aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Op de hoofd- en onderhuurovereenkomsten zijn de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 van toepassing, met uitzondering van de bepalingen die de Vlaamse Regering aanduidt. Daarnaast kan de Vlaamse Regering aanvullende bepalingen uitwerken.

Een sociaal verhuurkantoor, een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij kan werken uitvoeren om de woning of collectieve voorziening, vermeld in het tweede lid, minstens te doen beantwoorden aan de vereisten en normen die zijn vastgesteld met toepassing van artikel 3, als dat in de hoofdhurovereenkomst is bepaald.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de opdrachten, vermeld in het tweede en derde lid.

Art. 6. In dit artikel wordt verstaan onder welzijns- of gezondheidsvoorzieningen: een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin.

De Vlaamse besturen, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1°, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of natuurlijke personen die huisvesting verschaffen aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne, kunnen met hen een huurovereenkomst sluiten volgens de bepalingen die zijn vastgesteld ter uitvoering van artikel 5, tweede lid.

Art. 7. De VMSW kan mobiele woonunits aankopen en aan sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen ter beschikking stellen voor de opvang van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden en modaliteiten vastleggen voor de opdracht, vermeld in het eerste lid.

Art. 8. Sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen kunnen de mobiele woonunits, vermeld in artikel 7, verhuren aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden en modaliteiten vastleggen voor de opdracht, vermeld in het eerste lid.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de opdracht, vermeld in het eerste lid.

Art. 9. Als de infrastructuurwerken en de aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving, vermeld in artikel 5.23, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoeld zijn om mobiele woonunits te plaatsen, is artikel 5.24, eerste lid, van voormelde codex niet van toepassing.

Art. 10. Dit decreet treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Katja VERHEYEN
Vera JANS
Gwenny DE VROE
Sarah SMEYERS
Joke SCHAUVLIEGE
Alessia CLAES