

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

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 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 wijzigingen 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 Vlaams 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 betreft 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 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 bijwoning 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 2015¹ in antwoord op de prejudiciële vraag betreffende artikel 2 van de Vlaamse Wooncode en de

¹ arrest Grondwettelijk Hof nr. 91/2015

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 bijwoning", 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 bijwoning", 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 bijwoning ook te melden aan de verhuurder (cfr. 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 m.b.t. de administratieve geldboete efficiënter te maken. De voorgestelde wijziging vereenvoudigt de procedure zonder afbreuk te doen aan de 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 Vlaams 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 referentiehurder 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 woonbehoefte. Artikel 2, §1, eerste lid, 6° van de Vlaamse Wooncode definieert "woonbehoefte" 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 woonbehoeftevoorwaarden. Meer nog, de inkomensgrenzen voor uitstroming worden verhoogd met 25%. De woonzekerheid blijft gegarandeerd voor de afgebakende doelgroep van de sociale huisvesting.

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

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 Brussels Hoofdstedelijk 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 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 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.

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 Vlaams 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 (art. 19, eerste lid, 3° Kaderbesluit Sociale Huur). Na

de tweede ongegronde weigering van een aanbod, maakt de huurder geen aanspraak meer op die voorrangregel, 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 tijdsperiode 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 rits-systeem 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 e.d. 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 huisvesting. Op 31 januari 1994 werd het recht op behoorlijke huisvesting 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, 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 Huisvestingscode), stoelde zowel op inhoudelijke gronden als op overwegingen van bestuurlijke aard. Bij de herwerking van de Huisvestingscode 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 Vlaams 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 reguleringssimpactanalyse 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.

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 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 m.b.t. 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 (NGW).

De woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard met toepassing van de Vlaamse Wooncode worden geschrapt op basis van ofwel een PV 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 (bvb. 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 te werk, 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 schrappt uit de inventarislijst van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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 rechtspraak³ blijkt dat er verkeerdelijk wordt uitgegaan dat de ondertekening van de huurovereenkomst 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. Overeenkomstig artikel 28quinquies en 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

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

(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, bv. 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 en de gewesten 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 openbare instellingen die van de Staat afhangen, de kosten die er betrekking op hebben, alsook andere vormen van wederzijdse bijstand en samenwerking. De gewestelijke decreetgever kan immers geen verplichting opleggen aan de federale Staat en zulks moet dus het voorwerp

uitmaken van een samenwerkingsakkoord. 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.

Artikel 7

Dit artikel voegt een nieuw artikel 2ter in in de Vlaamse Wooncode.

Met dit artikel wordt, 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 KB 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". 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 goederen:

- 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 weze benadrukt dat de federale overheid bevoegd is en blijft 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.

Concreet geldt het btw-tarief van 6% voor de volgende actoren en woningen:

- Actoren: de VMSW, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds.
- Voor leveringen van woningen aan de genoemde actoren, en voor werken in onroerende staat aan de genoemde woningen.
- Woningen: woningen bestemd om te worden verhuurd als sociale of bescheiden huurwoningen, en woningen bestemd om te worden overgedragen als sociale koopwoningen.

Het btw-tarief van 12% geldt voor de volgende actoren en woningen:

- Actoren:
 - a) een gemeente, een intercommunale, een OCMW, een OCMW-vereniging of een provincie.
 - b) private of publieke actoren die een overeenkomst sluiten met een sociale woonactor over de bouw of renovatie van een of meer woningen ;
- Voor leveringen van woningen aan de genoemde actoren, en voor werken in onroerende staat aan de genoemde woningen.
- Woningen: woningen bestemd om te worden verhuurd als sociale huurwoningen.
- Overeenkomst: een huurovereenkomst, een onroerende leasingovereenkomst, een erfpachtovereenkomst.

Een en ander is terug te brengen tot de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 "betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde". Zo is in artikel 98.1 het volgende bepaald: "De lidstaten kunnen een of twee verlaagde tarieven toepassen". Artikel 98.2 bepaalt het volgende: "De verlaagde tarieven zijn uitsluitend van toepassing op de

goederenleveringen en de diensten die tot de in bijlage III genoemde categorieën behoren". In bijlage III, 10°, van voornoemde richtlijn staat het volgende: "levering, bouw, renovatie en verbouwing van in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting". Aangezien het begrip 'huisvesting in het kader van het sociaal beleid' niet omschreven is op Europees niveau, zijn de lidstaten bevoegd om het te omschrijven.

In het intern Belgisch recht heeft de wetgever gebruik gemaakt van de mogelijkheid, voorzien in de btw-richtlijn, om twee verlaagde tarieven toe te passen voor huisvesting in het kader van het sociaal beleid:

- het btw-tarief van 6% geldt voor de levering van goederen en diensten opgenomen in rubriek XXXVI van tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20 van 20 juli 1970;
- het btw-tarief van 12% geldt voor de levering van goederen en diensten opgenomen in rubriek X van tabel B van de bijlage bij het KB nr. 20 van 20 juli 1970.

Bij KB van 10 februari 2009 werd de btw-richtlijn van 28 november 2006 omgezet in Belgisch recht. Het toepassingsgebied van de verlaagde btw-tarieven van 6% en 12% werd uitgebreid tot "de goederen die bestemd zijn voor de huisvesting in het kader van het sociaal beleid". Daarvoor was de rubriek in kwestie beperkt tot "de goederen die bestemd zijn voor de sociale huisvesting".

In zijn arrest nr. 50/2011 van 6 april 2011 heeft het Grondwettelijk Hof geargumenteed dat de gewestdecreetgever bevoegd is om de draagwijdte te regelen van het begrip "huisvesting in het kader van het sociaal beleid":

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.10.4. 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 ».

Via een parlementair initiatief is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij ordonnantie van 20 juli 2011 (B.S. 10 augustus 2011) het volgende artikel ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003:

Art. 3bis. Elke openbare vastgoedoperator⁴, alsook de GOMB en anderzijds de derden waarmee zij overeenkomstig artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overeenkomsten sluit in het kader van haar opdracht inzake stadsvernieuwing, die een woning beheert, te huur stelt of financiert, handelt in het kader van het sociale huisvestingsbeleid van het Gewest.

⁴ Onder een openbare vastgoedbeheerder in de zin van de Brusselse Huisvestingscode wordt verstaan: "een gemeente, een O.C.M.W., een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)".

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft daarmee als eerste een eigen invulling gegeven aan het begrip 'huisvesting in het kader van het sociaal beleid'. Met deze wijziging beoogt het Vlaamse Gewest een gelijkaardige oefening.

Artikel 8

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 9

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 10

Met dit artikel wordt de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever aangaande artikel 5, §3, vierde lid van de Vlaamse Wooncode verduidelijkt.

Artikel 5, §3, vierde lid is in de Vlaamse Wooncode ingeschreven sinds het zogenaamde "Integratiedecreet Woningkwaliteit" van 29 maart 2013 (dit is het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de

woonkwaliteitsbewaking betreft). 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. De bedoeling was (en is) dat de vereisten en normen van artikel 5, §§1 en 2 niet gelden voor verblijfsvormen waarbij de huisvesting van personen wel een noodzakelijk, maar toch ondergeschikt aspect is van de regeling die de bevoegde overheid daarvoor vaststelt.

Om te vermijden dat de erkenning van die impliciete bevoegdheden aanleiding zou geven tot wantoestanden inzake huisvesting werden er wel strikte voorwaarden gesteld. Uit de Memorie van Toelichting bij het Integratiedecreet Woningkwaliteit: *“Ofwel moet er sprake zijn van een erkenning door de bevoegde overheid op basis van vastgelegde erkenningsvoorwaarden (waarbij er van uitgegaan wordt dat er daarbij ook aandacht besteed is aan veiligheid en gezondheid), ofwel moet het gaan om situaties waarbij de bevoegde overheid de vrijheid van vestiging voor de bewoners heeft beperkt, zoals in gevangenissen of gesloten asielcentra. In die gevallen wordt er immers principieel van uitgegaan dat de bevoegde overheid de zorgplicht ten aanzien van de gehuisveste personen in voldoende mate zal dekken. Maar mocht blijken dat dat onvoldoende het geval is, kan de Vlaamse Regering maatregelen nemen en met betrekking tot dergelijke specifieke woonvormen of bewonersgroepen specifieke normen uitwerken.”*.

Wat de eerste categorie betreft, nl. de erkende woonvormen, gaat de decreetgever er dus van uit dat de bevoegde overheid in haar erkenningstelsel elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opneemt. Alleen dan is het 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. Het ontworpen artikel maakt dan ook duidelijk dat de vereisten en normen van art. 5, §§1 en 2 van de Vlaamse Wooncode van toepassing blijven op woonvormen waarvoor de andere overheid bijvoorbeeld erkenningsvoorwaarden heeft vastgesteld m.b.t. de kwaliteit van de zorg- of dienstverlening of de omkadering van de bewoners, maar m.b.t. de woning zelf geen vereisten heeft gesteld.

Artikel 11

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 verder zetten;
- Studentensteden willen de huisvesting van studenten op strategische locaties concentreren, bij voorbeeld 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.

Artikel 12

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 herstellvordering op wanneer zij inbreuken op de woningkwaliteit vaststelt. Met dergelijke herstellvorderingen 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 (bvb. 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 tegemoet gekomen.

Artikel 13

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 (bvb. 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 gebruik gemaakt 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 SVK-sector, 2) huursubsidie of 3) 2de opinie (zie artikel 7 en artikel 8 Vlaamse Wooncode).

Artikel 14

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 (nl. 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 art. 16ter nu al regelt) maar ook leidt tot het gewenste resultaat, nl. 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 door afgifte van een conformiteitsattest 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 15

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, paragraaf 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 (nl. 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, paragraaf 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 betrachtning 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 burgemeester 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.

Artikel 16

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 herstellvorderingen een afschrift moeten overmaken aan de herstellvorderende overheid.

De herstellvorderende 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 herstellvorderingen. De herstellvorderende overheid heeft de hoedanigheid van eiser tot herstel en kan rechtsmiddelen aanwenden tegen een gerechtelijke beslissing waarin uitspraak wordt gedaan over de herstellvordering. Om die reden is het van belang dat de herstellvorderende overheden op de hoogte zijn van de gerechtelijke beslissingen waarin uitspraak wordt gedaan over een herstellvordering, zodat zij indien nodig tijdig rechtsmiddelen kunnen instellen.

Het voorliggend voorstel, om hoven en rechtbanken te verplichten een afschrift van de herstellvordering over te maken aan de herstellvorderende overheid, is enkel van toepassing op strafrechtbanken. Dit omdat bij de burgerlijke procedures de herstellvorderende 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 Vlaamse Wooncode.

Artikel 20bis, § 6, derde lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt onder meer dat voor panden waarvoor een herstellvordering 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 zgn. 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 17

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 instrumenterende 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 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.

Artikel 18

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.

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 19

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting (zie toelichting bij [artikel 20](#)).

Artikel 20

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 zgn. 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. VI. Parl. 2014-2015, 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 6.000 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 (4.000 nieuwe inhuurnames sinds 2008) aanhouden, zullen er in de periode 2009-2025 in totaal 10.600 bijkomende eenheden gerealiseerd worden.

Artikel 21

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting (zie toelichting bij [artikel 22](#)).

Artikel 22

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 62](#) (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”.

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 23

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 8.249 woningen aan een uitwendige technische schouwing. Voor 5.216 van deze woningen werden de bewoners bevraged 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 (5.000) 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 resp. 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 24

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 AAPD.

Artikel 25

Dit artikel voegt een nieuw punt 6° toe aan artikel 29bis, §1 van de Vlaamse Wooncode.

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 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 26

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 zgn. 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).

Artikel 27

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 meerjarenplanning en de kortetermijnplanning. Zie daarvoor de toelichting bij ontworpen [artikel 26](#).

Ten tweede wordt een foutieve verwijzing naar een opgeheven decreet rechtgezet. Het woord "studentenkamers" wordt in deze bepaling gebruikt in zijn spraakgebruikelijke betekenis.

Ten derde 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 m.b.t. 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.

Ten vierde wordt §2, derde lid aangepast aan de nieuwe bevoegdheidsverdeling. Zie daarvoor de toelichting bij ontworpen [artikel 24](#).

Ten vijfde 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.

Ten zesde 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 1 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 28

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 verantwoordelijk 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.

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 62 van huidig voorontwerp 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 beoordelings- instrument 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 Vlaams beleidsdoelstellingen. Dit is des te meer verantwoord omwille van de aanzienlijke financiële middelen die het Vlaams 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 m.b.t. de voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep en de erkenningsvoorwaarde m.b.t. 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 essentiële voorwaarden die decretaal verankerd moeten worden, wordt ervoor geopteerd de bepalingen in de Vlaamse Wooncode op te nemen.

Artikel 29

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 30

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

In overeenstemming met huidig artikel 43 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 o.a. de woning minstens 15 jaar ter beschikking gesteld zijn als sociale huurwoning en moet de zittende huurder minstens 5 jaar ononderbroken in de huurwoning gewoond hebben.

Na de eigendomsoverdracht is de koper verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van 20 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 moeten 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 gebruik maakt 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 kandidaat-koper 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 13 en 14 van bijlage 3 bij het Overdrachtenbesluit. In overeenstemming met deze artikelen kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW hun verhuurbare sociale huurwoningen vrijwillig verkopen als ze ten minste vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld werden. In dit geval wordt de woning eerst aangeboden aan de zittende huurder. De vrijwillige verkoop van een sociale huurwoning kan alleen als de woning niet meer verhuurbaar is wegens te slechte staat of als de woning minstens 15 jaar als sociale huurwoning ter beschikking is gesteld. In de nota aan de Vlaamse regering bij het ontwerp van het overdrachtenbesluit (VR/2006/2007/DOC.0895) werd deze beleidsbeslissing 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.

Artikel 31

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 voorzover 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 10 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 Vlaams 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:

1. 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;

2. 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 t.a.v. 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 afoetsen 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 Vlaams woonbeleid.

Artikel 32

Zie toelichting onder **artikel 18.**

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, de OCMW en de OCMW-verenigingen (Tiel 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 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 gemeentelijk 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.

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.

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,... 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 m.b.t. 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 m.b.t. 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 referentiehurder, 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 t.o.v. 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° 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, BS 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 bijwoning 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 bijwoning 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 bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

Ten eerste de bijwoning van een persoon waarvoor er nog geen uitsluitel is over de vraag of hij een verblijfsvergunning zal krijgen. Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest van 18 juni 2015⁵ 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 bijwoning die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten bepaald in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Die bijwoning 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 bijwoning 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 bijwoning rechtmatig is.

De andere vorm van tijdelijke bijwoning 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 dan daar 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

⁵ arrest Grondwettelijk Hof nr. 91/2015

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 verhuurder stellen dat het toch om een duurzame bijwoning 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 bijwoning is van belang omdat in de eerste plaats de verhuurder moet kunnen nagaan of de woningbezettingnorm 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 bijwoning 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 decreetwijziging 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 decreetwijziging had de verhuurder geen middel in handen als een huurder systematisch ieder aanbod in het kader van een renovatie ongegrond weigerde. Met de decreetwijziging 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 m.b.t. 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.

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 privé-huurwoningen 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 hoofdhurovereenkomsten 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 hoofdhurovereenkomst 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 in werking treedt (=aanvang neemt) 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 3 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 huurprijzberekening. 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 3 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 5.368 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 netto belastbare beroepsinkomsten lager lag dan 34.951 euro⁶. Opdat een tijdelijke verbetering van de inkomenssituatie geen aanleiding zou geven tot een opzeg, dient het rekenkundig gemiddelde inkomen van drie achtereenvolgende 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 vervalddag 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 vervalddag, 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 vervalddag van de huurovereenkomst en hij ten gevolge van de pensionering een inkomensdaling verwacht waarmee hij onder het plafond van 125% zal komen. Tenslotte 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 woonbehoefte.

⁶ De inkomensgrenzen voor 2015 zijn:

- 23.302 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 25.254 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
- 34.951 euro, verhoogd met 1.954 euro per persoon ten laste voor anderen.

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 o.m. 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 woonbehoefte.

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.

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 t.o.v. de bestaande toestand maar omwille van legistische redenen wordt dit bepaald in een apart artikel (zie ook toelichting bij **artikel 40** – invoering artikel 97 bis VWC). In principe dient de onderhuurovereenkomst 9 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 97 bis 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 legistische fout recht in artikel 100 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 44

Dit artikel wijzigt artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode.

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 ter 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.

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 60 of 90 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. 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 moeten kunnen worden betwist bij een rechter met volle rechtsmacht.

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 (cfr. 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).

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 legistische fout rechtgezet.

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 m.b.t. 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 codificatie-opdracht 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 t/m 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."

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 zgn. "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 subsidiëeringsbepalingen dient de Europese de-minimisverordening voor Diensten van Algemeen Economisch Belang (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 t/m artikel 57

Deze artikelen wijzigen artikel 3.2.17 t/m artikel 3.2.29 van het decreet Gronden 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."

Artikel 58

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 23 – wijziging artikel 24 VWC](#).

De regeling m.b.t. 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 overgangsmatregelen. 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 59

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 23 – wijziging artikel 24 VWC](#).

De regeling m.b.t. de huidige bindende sociale objectieven is momenteel opgenomen in artikel 7.3.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, bij de overgangsmatregelen. 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. VI. Parl. 2014-2015, 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 60

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 61

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 23 – 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 dat contingent uit de provinciale objectieven te halen en te groeperen op Vlaams niveau. Het gewestelijk objectief op het vlak van sociale huurwoningen van 50.000 eenheden (zie daarvoor de toelichting bij ontworpen artikel 20 - wijziging artikel 22bis VWC) bestaat daardoor uit de som van de vijf provinciale objectieven (in totaal 35.233 bijkomende eenheden, die verdeeld zijn tot op het niveau van de gemeenten) en uit het contingent van de sociaal woonbeleidsconvenanten (de huidige 8.207 bijkomende eenheden, plus de verhoging van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen. (punt 3°). 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 provinciaal objectief naar het contingent van de sociaal woonbeleidsconvenanten.

Artikel 62 en 63

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 64

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 zgn. “binnengebieden” (niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of in een verkaveling) in het gemeentelijk sociaal woonbeleid.

De huidige regeling m.b.t. 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. VI. Parl. 2014-2015, 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.

Artikel 65

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 66

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 bevat.

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 67

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 68

Het Vlaams 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) geschrappt. 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.

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

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 69

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 27, 6°**)
- 2) de afschaffing van het kooprecht van de zittende huurder (**artikel 30**)
- 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 70

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 27, 6° en 30 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 minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS