

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen  
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

### 1. INHOUDELIJK

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

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.

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.

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.

1.2. Wat betreft de artikelsgewijze bespreking wordt verwezen naar de gedetailleerde toelichting in de Memorie van Toelichting, toegevoegd als bijlage 2.

1.3. Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2016/02 en advies 2016/03), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd verkregen op 28 januari 2016.

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

### **2.1. Heffingsdecreet**

De Vlaamse Woonraad ondersteunt de operationele verbeteringen aan het Heffingsdecreet maar plaatst een kanttekening bij artikel 4 van het ontwerpdecreet (huidig artikel 5). Het voorstel om de schrapping uit de inventaris niet langer te laten afhangen van een conformiteitsattest (maar van de heffing van het besluit zelf), zal in een aantal gevallen terecht zijn. Echter de opheffing (omwille van het wegwerken van de initiële acute problemen bij een onbewoonbaarverklaring op basis van de Nieuwe Gemeentewet) betekent niet noodzakelijk dat de woning conform is. De Vlaamse Woonraad meent dat in deze gevallen met de schrapping uit de inventaris van de ongeschikte of onbewoonbare woningen een vreemd signaal wordt gegeven. Het kan dan ook aangewezen zijn om in het kader van de opheffing van het besluit evenwel de conformiteit na te gaan.

De bedenking van de Vlaamse Woonraad is terecht. De burgemeester past artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet toe bij acute gevaren voor de openbare orde. Als de burgemeester om die reden een woning onbewoonbaar verklaart, dan wordt de betreffende woning conform het Heffingsdecreet opgenomen op de Vlaamse inventaris van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en verwaarlozing. Op die manier biedt die Vlaamse inventaris een overzicht van alle woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard, ongeacht de rechtsgrond.

Zodra de acute veiligheids- en gezondheidsrisico's verholpen zijn, moet de burgemeester zijn onbewoonbaarheidsbesluit, genomen in toepassing van de Nieuwe Gemeentewet, opheffen. De aanleiding voor dat besluit is dan immers weg en dus is het billijk om de gevolgen ervan, nl. de opname op de inventaris, op dat moment ook weg te nemen. Maar dat betekent zeker niet in alle gevallen dat de woning ook voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Wooncode heeft immers een andere finaliteit, nl. elke bewoonde woning in Vlaanderen op een minimaal kwaliteitsniveau krijgen. Het is daarom belangrijk om m.b.t. de Vlaamse inventaris een duidelijk onderscheid te maken tussen de ongeschikt- en onbewoonbaarheden op basis van de Vlaamse Wooncode enerzijds en de onbewoonbaarheden op basis van de Nieuwe Gemeentewet

anderzijds. Dat onderscheid wordt met de voorgestelde (bijkomende) wijziging aan artikel 28 geëxpliciteerd (nieuw artikel 2 ontwerpdecreet). De woningen die onbewoonbaar worden verklaard op basis van de Nieuwe Gemeentewet zullen immers op een andere lijst terechtkomen dan de woningen die ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard op basis van de Vlaamse Wooncode. Dat laat toe om vervolgens ook de inschrijving in de inventaris, het registratieattest en de schrapping uit de inventaris (artikel 34, 34bis en 35 van het Heffingsdecreet) correct te regelen. Wat de schrapping betreft komt het erop neer dat een woning die onbewoonbaar is verklaard volgens de Nieuwe Gemeentewet geschrapt wordt op basis van een opheffingsbesluit van de burgemeester, terwijl een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard conform de Vlaamse Wooncode alleen geschrapt wordt als de woning opnieuw voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode.

Voor de volledigheid moet nog worden opgemerkt dat Wonen-Vlaanderen er bij de burgemeester steeds op aandringt om voor elke bewoonde woning die onbewoonbaar wordt verklaard volgens de Nieuwe Gemeentewet (wegens acute gevaren voor de openbare orde) ook de procedure van de Vlaamse Wooncode op te starten. Op die manier wordt voor alle bewoonde woningen de conformiteit met de minimale woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode nagestreefd.

## 2.2. De Vlaamse Wooncode

◦ Aangaande het ontworpen artikel 5 (huidige artikel 6) stelt de Vlaamse Woonraad dat informatie-uitwisseling bij het opsporen van misdrijven een cruciaal element in het onderzoek kan vormen. De Vlaamse Woonraad meent evenwel dat een afgeleid toepassingsgebied en toetsing aan het reglementair kader inzake privacy aangewezen lijkt. Het advies van de bevoegde commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer moet volgens de Vlaamse Woonraad ingewonnen worden. De stellers van het ontwerp merken echter op dat over de ontworpen bepalingen overleg werd gevoerd met de Vlaamse Toezichtscommissie voor het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (VTC). De vertegenwoordiger van de VTC liet weten niet bevoegd te zijn om advies te geven over het ontwerp van decreet, gelet op het feit dat het niet over systematische gegevensuitwisseling gaat, zoals ook is gepreciseerd in de memorie van toelichting: *“Het betreft hier geen elektronische systematische en georganiseerde gegevensstroom, maar wel een dossiergebonden occasionele overdracht van gegevens.”*. Verder verhindert de ontworpen bepaling niet de werking van de wet van 8 december 1992 van toepassing, zoals eveneens gepreciseerd in de memorie van toelichting: *“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.”*.

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

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

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

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

◦ De Vlaamse Woonraad verwijst naar het voorstel tot verruiming van het verlaagde btw-tarief van 6% tot investeringen van private actoren in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest, op te nemen in een nieuw artikel 2ter van de Vlaamse Wooncode (ontworpen artikel 6 (huidige artikel 7)). Zij geeft aan dat de voorwaarden waaraan dergelijke ontwikkelingen moeten voldoen, nog niet zijn uitgewerkt. Intussen heeft de federale ministerraad op dat vlak zelf een initiatief genomen: op 18 december 2015 keurde zij een ontwerp van koninklijk besluit goed over de verruiming van de toepassing van het verlaagde btw-tarief van 12% tot elke private actor die een woning koopt of bouwt om te verhuren in het kader van het sociaal beleid. Daaronder worden zowel particulieren, projectontwikkelaars als andere privaatrechtelijke personen bedoeld. Het ontwerp-KB ligt voor advies bij de Raad van State.

Gelet op het federale initiatief opteren de stellers van het voorontwerp van decreet ervoor zich te beperken tot een invulling 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. Concreet gaat het om woningen bestemd om finaal te worden verhuurd als sociale of als bescheiden huurwoningen, en om woningen bestemd om te worden overgedragen als sociale koopwoningen.

◦ Ook de decretale verankering van het woonbeleidsplan in het ontworpen artikel 8 (huidig artikel 9) is volgens de Vlaamse Woonraad een belangrijke beleidsstap om een ruimer tijdsperspectief in het Vlaamse woonbeleid, met middellange en lange termijndoelstellingen, te bewerkstelligen. De Raad ondersteunt dit initiatief ten volle en stelt voor om het actieplan per legislatuur te koppelen aan de beleidsnota en aan de beschikbare middelen.

◦ De Vlaamse Woonraad stelt vragen bij het ontworpen artikel 9 (huidige artikel 10) dat het beleidsveld Wonen de bevoegdheid geeft om woonkwaliteitsnormen te bepalen in belendende beleidsdomeinen wanneer er geen specifieke woonkwaliteitsnormen zijn vastgesteld. De Vlaamse Woonraad stelt dat moet worden nagegaan of de bepaling in overeenstemming is met het arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 oktober 2015 en wijst op mogelijke praktische moeilijkheden wanneer het belendend domein, na normzetting door het Vlaams Gewest, alsnog woonvormen uitvaardigt.

Het ontworpen artikel 9 beoogt echter louter de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever bij het Integratiedecreet van 2013 te verduidelijken, namelijk dat een bijzondere woonvorm enkel niet onder de Vlaamse woningkwaliteitsvereisten valt indien de erkenningsvoorwaarden betrekking hebben op woningkwaliteitsvereisten. De Vlaamse Regering wenst de volledige bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake huisvesting te bevestigen, wat inhoudt dat het Vlaamse Gewest principieel bevoegd is om alle vormen van huisvesting te regelen. Daarmee blijft het Vlaamse Gewest binnen zijn eigen bevoegdheden. Bij de eventuele uitwerking van specifieke woningkwaliteitsnormen voor bijzondere woonvormen zal de Vlaamse Regering uiteraard wel rekening moeten houden met de eigenheid van die bijzondere woonvormen en de bevoegdheden van andere overheden ter zake. Precies door te stellen dat de algemene veiligheids- en kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode alleen van toepassing zijn wanneer de andere overheid geen normen heeft vastgesteld, wordt de garantie gegeven dat het Vlaams Gewest zijn bevoegdheid op zodanige wijze uitoefent dat andere overheden niet gehinderd worden in de uitoefening van hun bevoegdheden. De ontworpen wijzigingsbepaling verduidelijkt enkel dat de

normen van de Vlaamse Wooncode niet van toepassing zijn wanneer de andere overheid veiligheids- en kwaliteitsnormen heeft vastgelegd.

- De Vlaamse Woonraad ondersteunt het beleidsvoornemen om lokale bevoegdheden te versterken binnen het globaal gewestelijk raamwerk. Het ontworpen artikel 10 (huidig artikel 11) kadert hierin doordat het mogelijk maakt om op lokaal niveau het verbod uit te spreken om binnen eenzelfde gebouw kamers en studentenkamers gezamenlijk aan te bieden. De Vlaamse Woonraad ziet in dat een dergelijk verbod nut kan hebben maar meent evenwel dat een breed toepassingsgebied van het verbod moet worden vermeden. De uitvoering van het verbod zal volgens de Vlaamse Woonraad mogelijks op een aantal praktische moeilijkheden stuiten. Tevens dient de vraag te worden gesteld waarom stedenbouwkundige verordeningen die dit probleem kunnen regelen niet afdoende zijn.

De stellers van het ontwerp benadrukken dat de voorgelegde tekst in overeenstemming is met de bekommernis van de Vlaamse Woonraad dat een breed toepassingsgebied van het verbod moet worden vermeden. Het ontwerp voorziet immers niet in een algemeen principe van scheiding studenten en niet-studenten. De steden beschikken over een keuzevrijheid waarbij zij de lokale omstandigheden in acht kunnen nemen. Verder kan de keuze gemaakt worden op het niveau van het individuele gebouw en is het niet noodzakelijk op alle kamerwoningen in één stad van toepassing. Bovendien biedt de ruimte die aan lokale overheden wordt geboden om op dit vlak beleidskeuzes te maken ook de mogelijkheid om rekening te houden met een aantal mogelijke praktische moeilijkheden waar de Vlaamse Woonraad op wijst:

- Verandering van het statuut van de bewoner (van student naar niet student): steden als Kortrijk hebben hiermee al vele jaren ervaring omdat het verbod er al van kracht is. Lokale overheden zijn goed geplaatst om bij hun afweging alle voor- en nadelen in overweging te nemen.

- Moeilijkheden van mede-eigendom die de toepassing van de regel (en de handhaving) bemoeilijkt: de voorgestelde tekst biedt voldoende ruimte aan lokale overheden om hiermee rekening te houden. In de praktijk zien we echter vrijwel nooit mede-eigendom in kamerpanden. Dit is veeleer het geval bij studio's en appartementen. Bij kamerwoningen is er tot op heden bijna altijd sprake van één eigenaar die een verhuur- of uitbatingsvergunning aanvraagt.

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

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

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

- De Vlaamse Woonraad vraagt de in het ontworpen artikel 14 (huidig artikel 15) toegepaste begrippen voldoende te omschrijven en te duiden om gerechtelijke betwistingen en procedures te voorkomen. In dit verband acht de Vlaamse Woonraad het wenselijk dat de Vlaamse Regering de te verhalen kosten nader omschrijft.

Om tegemoet te komen aan de opmerking van de Vlaamse Woonraad worden de ontworpen wijzigingen aan artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode bijgestuurd.

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 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. 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 wordt op volgende punten verduidelijkt.

- 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 betrachting van de decreetgever om de Vlaamse Regering te laten verduidelijken over welke kosten het ging en niet om de terug te vorderen kosten te beperken. De gemeente kan immers zoals gezegd integraal de herhuisvestingskosten terugvorderen. In geval van betwisting zal de rechter beoordelen of een bepaalde kost werd veroorzaakt door de herhuisvesting.

- Met het oog op diversificatie treedt de Vlaamse Woonraad het ontworpen artikel 17 (huidige artikel 18) bij. Dit artikel voorziet dat de subsidie voor infrastructuur blijvend toegekend kan worden bij gemengde projecten.
- De Vlaamse Woonraad geeft in de eerste plaats aan dat met de aanpassing van de gewestelijke objectieven op het vlak van het sociaal woonaanbod slechts ten dele tegemoetgekomen wordt aan de bemerkingen van het Rekenhof (ontworpen artikel 19 (huidig artikel 20)). Dat had in zijn verslag "Sociale woningen: beleid en financiering" (Parl. St. Vl. Parl. 2014-2015, nr. 37-E/1) immers aangegeven dat er rekening gehouden wordt met het sociaal woonaanbod dat is gerealiseerd sinds 1 januari 2008, hoewel de begindatum van het bindend sociaal objectief 1 september 2009 is.

De stellers van het ontwerp verwijzen dienaangaande naar het antwoord van de Vlaamse minister van Wonen, dat als bijlage bij het verslag van het Rekenhof is gevoegd: "Alle reguliere doelstellingen hebben als begindatum de datum van inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zijnde 1 september 2009. Men heeft er weliswaar voor geopteerd om de realisaties sinds de datum van de nulmeting (31 december 2007) te laten meetellen voor de realisatie van de doelstellingen. Dat is een legitieme beleidskeuze."

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

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

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

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

- Ontworpen artikel 21 (huidige artikel 22) stelt een objectief voor bijzondere sociale leningen vast. De Vlaamse Woonraad acht sociale leningen voor eigendomsverwerving een positief instrument

doch stelt dienaangaande dat, gelet op het aantal verstrekte leningen, het stellen van een objectief minder relevant is.

- De Vlaamse Woonraad ondersteunt het ontworpen artikel 22 (huidig artikel 23), dat bepaalt dat de Vlaamse regering de wetenschappelijke dataverzameling zal organiseren, ten volle. De Vlaamse Woonraad meent dat dit noodzakelijk is om een goed onderbouwd Vlaams woonbeleid te bewerkstelligen en een bijsturing van de beleidsdoelstellingen mogelijk te maken.
- De Vlaamse Woonraad poneert dat voor de opmaak van schattingsverslagen, in het kader van onroerende transacties, eveneens andere mogelijkheden en werkwijzen in het ontworpen artikel 23 (huidig artikel 24) kunnen worden voorzien. Ter inspiratie verwijst de Vlaamse Woonraad naar artikel 577- 4, §1, van het Burgerlijk Wetboek. Echter bestaat er een fundamenteel verschil tussen het ontworpen artikel 23 en het artikel 577- 4, §1, van het Burgerlijk Wetboek. Waar het ontworpen artikel 23 slaat op de raming van de waarde van een onroerend goed, slaat artikel 577- 4, §1, van het Burgerlijk Wetboek op de opmaak van een basisakte. Aangezien de prijszetting van een onroerend goed een dergelijke belangrijke en gespecialiseerde materie is, achten de stellers van het ontwerp het niet aangewezen om architecten en vastgoedmakelaars op te nemen in het lijstje van gemachtigde schatters.
- De Vlaamse Woonraad onderschrijft de aanpassing van de opdrachten van de VMSW in de ontworpen artikelen 25 en 26 (huidige artikelen 26 en 27).
- Aangaande de verplichte schaalgrootte van sociale huisvestingsmaatschappijen in het ontworpen artikel 27 (huidig artikel 28) is de Vlaamse Woonraad de mening toegedaan dat in de beoordeling evenzeer de werking van de maatschappij in rekening moet worden gebracht. De stellers van het ontwerp merken hierbij op dat deze bijkomende erkenningsvoorwaarde niet behouden blijft in voorliggend ontwerp, maar in een later regelgevend initiatief zal worden opgenomen. Immers is het opleggen van een minimumschaalgrootte voorzien in het regeerakkoord.

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

De stellers van het ontwerp zijn van oordeel dat het decreet betreffende grond- en pandenbeleid ook na het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk hof van 17 november 2013 nog altijd voorziet in de gemeentelijke rechtsplicht tot het behalen van het BSO. Artikel 4.1.2, §2,1<sup>o</sup>, 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 grond- en pandenbeleid wijzigt, wordt de gemeentelijke taak tot opmaak en uitvoering van een gemeentelijk actieprogramma herbevestigd. De gemeenten blijven ertoe gehouden de gronden, eigendom van de (semi-)publieke rechtspersonen, aan te wenden voor de realisatie van hun BSO. De verplichting om ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor een sociaal woonaanbod (25%-norm), wordt geschrapt. Enkel die gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren, worden nog verplicht tot de 25%-norm.

Daartegenover staat dat hoewel de betrokkenheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen bij de realisatie van het bindend sociaal objectief als vanzelfsprekend wordt beschouwd, een gebrek aan betrokkenheid tot vandaag niet wordt gesanctioneerd. Dit artikel beoogt hiervoor de noodzakelijke decretale basis te voorzien. Het concrete opvolgings- en beoordelingsinstrument zal bij besluit van de Vlaamse Regering worden uitgewerkt. Die behandeling is niet onevenredig met deze van de



gemeenten. Anders dan de gemeenten zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen geen territoriaal gedecentraliseerde overheden, maar worden zij door het Grondwettelijk hof als “bevoorrechte uitvoerders” van het gewestelijk huisvestingsbeleid beschouwd, ondanks hun privaatrechtelijke vennootschapsstructuur. De vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof laat toe dat de Vlaamse decreetgever sturend optreedt, in afwijking van de federale (vennootschaps)wetgeving, voor zover dit noodzakelijk is voor de realisatie van de 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.

- De Vlaamse Woonraad ondersteunt de afschaffing van het (afdwingbaar) kooprecht voor de zittende huurders (ontworpen artikel 28 (huidig artikel 30)). Immers meent de Vlaamse Woonraad dat bij een beperkt globaal aanbod aan sociale huurwoningen geen plaats is voor een afdwingbaar kooprecht voor de zittende huurders. De Vlaamse Woonraad suggereert om af te stappen van het uitgangspunt, opgenomen in artikel 34, §3, van de Vlaamse Wooncode, dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun onroerende goederen in principe openbaar moeten verkopen, en dit “in het belang van koper en verkoper”.

De Vlaamse Wooncode gaat uit van het principe dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun onroerende goederen openbaar moeten verkopen, behoudens een aantal uitzonderingen die limitatief zijn opgesomd en waarin er onderhands kan worden verkocht. De opgesomde uitzonderingen zijn allemaal ingegeven door de sociale opdracht en het maatschappelijk doel van de sociale huisvestingsmaatschappijen, namelijk de terbeschikkingstelling tegen sociale voorwaarden van sociale woningen en de bevordering van het sociale woonbeleid. In de twintig jaar die is verstreken sinds de invoering in 1997, is het aantal uitzonderingen relatief beperkt gebleven. Onderhandse verkoop blijft hoe dan ook de exceptie. De stellers van het voorontwerp van decreet zien geen reden om af te stappen van dat uitgangspunt.

- Aangaande het ontworpen artikel 33 (huidig artikel 35) stelt de Vlaamse Woonraad zich te kunnen vinden in het principe en in een meer uniform systeem. Echter vraagt de Vlaamse Woonraad een overgangsregeling voor de lopende dossiers en de overgangslijst voor sociale koopsubsidies. Tevens stelt de Vlaamse Woonraad de vraag of de nieuwe regeling kan worden toegepast gelet op het feit dat voortaan niet langer subsidies die een korting inhouden op de prijs zullen worden verstrekt.

De stellers van het ontwerp komen tegemoet aan de vraag tot opmaak van een overgangsregeling. Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen zal enkel van toepassing zijn ingeval de eenzijdige belofte van aankoop, de onderhandse verkoopovereenkomst en de authentieke verkoopakten werden gesloten na de inwerkingtreding van artikel 34 van het ontwerpdecreet en er geen subsidie werd verleend. Verder herhalen de stellers van het ontwerp dat de sociale koper aanzienlijke voordelen geniet bij de aankoop van een sociale koopwoning. Men denke hierbij aan de verlaagde aktekosten, de infrastructuursubsidies,... Deze voordelen kunnen gekwalificeerd worden als overheidsinvesteringen. Immers maakt de overheid een toegeving waardoor deze ontvangsten misloopt. 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 zullen de kopers een vergoeding dienen te betalen die de Vlaamse Regering vaststelt en die rekening zal houden met de overheidsinvesteringen.

### 2.3. Het Grond- en pandendecreet

- De Vlaamse Woonraad onderschrijft in beginsel de beleidskeuze in de ontworpen artikelen 44-47 (huidige artikelen 46-49) om de gemeente de volledige verantwoordelijkheid te geven voor de invulling van de leegstand. Er zijn volgens de Vlaamse Woonraad voldoende redenen om deze materie plaatselijk op te volgen en desgevallend te regelen. Hiermee wordt eveneens het voorstel van de experts in de paritaire commissie decentralisatie gevolgd. De Vlaamse Woonraad meent echter dat leegstandsbestrijding op zich een volwaardig woonbeleidsinstrument is, en acht een

gewestelijke monitoring aangewezen. Dergelijke algemene informatie kan immers een element vormen in de ontwikkeling en bijsturing van de objectieven van het gewestelijk woonbeleid.

De stellers van het ontwerp merken op dat de Vlaamse Woonraad enerzijds de beleidskeuze om de gemeenten volledige verantwoordelijkheid te geven onderschrijft maar anderzijds een gewestelijke monitoring aangewezen acht. Deze principes zijn echter niet met elkaar te verzoenen. Het Vlaamse gewest wil ingaan op het standpunt van de paritaire commissie decentralisatie en de gemeenten volle verantwoordelijkheid geven in het leegstandsbeleid. Daartoe wordt de verplichting om een leegstandsregister bij te houden geschrapt. Aangezien de gemeenten niet meer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden, valt ook de verplichting weg om het leegstandsregister jaarlijks te actualiseren en Wonen-Vlaanderen vervolgens een update te bezorgen. Het is in die context niet mogelijk om op Vlaams niveau nog in monitoring te voorzien. Via de subsidiëring van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid enerzijds en de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring anderzijds zal het bijhouden van een leegstandsregister wel verder worden aangemoedigd. In beide instrumenten wordt het bijhouden van een leegstandsregister immers als voorwaarde vooropgesteld.

Vervolgens geeft de Vlaamse Woonraad aan dat zij kan instemmen met het voorstel tot schrapping van de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten, voorzien in artikel 3.1.3 t.e.m. 3.1.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Het klopt dat dergelijk voorstel opgenomen was in het dossier dat voor advies aan de Inspectie van Financiën is voorgelegd. Het principiële goedgekeurde voorontwerp van decreet bevat echter geen voorstel tot schrapping van dat instrument meer. In de politieke besprekingen is immers afgesproken om het voorstel niet mee te nemen in het voorontwerp van decreet. Het departement Financiën en Begroting zal in samenspraak met het agentschap Wonen-Vlaanderen een inventaris opstellen van alle fiscale ondersteuningsmechanismen met betrekking tot wonen. Het is de bedoeling om op basis van die inventaris na te gaan of het mogelijk is om een geïntegreerd, transparanter en logischer ondersteuningssysteem te ontwerpen. Gelet op het feit dat de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten ook dergelijke fiscale gunstmaatregel betreft, zal zij in voormelde oefening worden meegenomen.

- De Vlaamse Woonraad ondersteunt het in artikel 48 (huidig artikel 50) opgenomen beleidsinitiatief inzake de opstart van de activeringsprojecten. De Vlaamse Woonraad meent dat dergelijke projecten binnen het stedelijke weefsel voor de nodige stadsvernieuwing kunnen zorgen en dynamiek voor de stedelijke sociale huisvesting kunnen bieden.
- Ook het in de artikelen 56-58 (huidige artikel 58-60) opgenomen voorstel om de nulmeting los te koppelen van het ruimtelijk structuurplan en de nulmeting te organiseren gelijktijdig met de woonsurvey, wordt ondersteund door de Vlaamse Woonraad.
- De Vlaamse Woonraad vraagt, voor wat de regeling m.b.t. de sociaal woonbeleidsconvenanten, voorzien in artikel 4.1.4, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, betreft, verduidelijking over de vraag hoe de gewestelijke in plaats van provinciale aanpak zal geconcretiseerd worden (ontworpen artikel 59 (huidig artikel 61)).

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

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

- De Vlaamse Woonraad vraagt verduidelijking over de impact van het voorstel tot schrapping van de verplichting om 25 % van de onbebouwde percelen van de Vlaamse besturen aan te wenden voor het bindend sociaal objectief, voorzien in artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid (ontworpen artikel 62 (huidig artikel 64)).

De stellers van het voorontwerp wensen te benadrukken dat enkel het minimale aandeel van 25% geschrapt wordt conform te conclusies van de paritaire commissie decentralisatie. Elke gemeente blijft ertoe gehouden om de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde percelen in eigendom van de Vlaamse besturen aan te wenden om het bindend sociaal objectief te behalen. Aan die verplichting is automatisch voldaan aan het bindend sociaal objectief tijdig wordt behaald. Als het bindend sociaal objectief in een gemeente niet tijdig is behaald, treden de bepaling m.b.t. het activeringstoezicht, vermeld in artikelen 3.2.1 t.e.m. 3.2.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in werking ten aanzien van de Vlaamse besturen die 'bebouwbare' onbebouwde percelen hebben in die gemeente.

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

#### 2.4. Het programmadecreet 2015

- De Vlaamse Woonraad kan instemmen met de bijkomende voorwaarden voor de subsidiëring van sociale koopwoningen doch acht het van belang dat de realisatie van het sociale huuraanbod niet wordt gehypothekeerd. Tevens stemt de Vlaamse Woonraad in met de voorgestelde regeling om de selectie van de projecten mogelijk te maken.

### **3. ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD OVER DE WIJZIGINGEN BETREFFENDE SOCIALE VERHUUR IN HET VOORONTWERP VAN DECREET HOUDENDE WIJZIGING VAN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN EN HET ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 12 OKTOBER 2007 TOT REGELMENTERING VAN HET SOCIAAL HUURSTELSEL TER UITVOERING VAN TITEL VI VAN DE VLAAMSE WOONCODE**

#### 3.1. Algemeen

De Vlaamse Woonraad meent dat een aantal van de vooropgestelde beleidsvoorstellen eerder aanleunen bij een scenario van sociale huisvesting als 'sociaal vangnet'. Hij stelt dat er legitieme redenen kunnen gelden voor de keuze van doorstroming van sociale huurders, maar dat dat moet kunnen worden gekaderd binnen een globale visie en toekomstoriëntatie voor de sociale huur, wat volgens de Vlaamse Woonraad momenteel in Vlaanderen niet voldoende is uitgeklaard.

In het kader van de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dringt de Vlaamse Woonraad dan ook aan op een voorafgaandelijke grondige reflectie en een breed debat tussen beleidsverantwoordelijken en betrokken actoren omtrent de globale toekomstoriëntatie voor de sociale huursector.

De stellers van het ontwerp wijzen er op dat de visie achter dit beleidsinitiatief precies het scenario van sociale huisvesting voor de meest woonbehoeftigen is. Een doorstroming van sociale huurders organiseren is bovendien een uitvoering van het Regeerakkoord. De globale toekomstoriëntatie voor de sociale huursector zal in het kader van de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen mee opgenomen worden.

## 3.2. Tijdelijke contracten

### 3.2.1. Algemeen – loslaten overeenkomsten onbepaalde duur

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

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

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

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

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

Deze argumentatie is ook dienend voor de wijzigingen die de Vlaamse decreetgever voor ogen heeft. Het bestaande beschermingsniveau van de sociale huurder wordt zeker niet aanzienlijk

verminderd. De huurovereenkomsten van bepaalde duur zullen immers automatisch verlengd worden voor de huurders die voldoen aan de gestelde woonbehoeftevoorwaarden. De inkomensgrenzen voor uitstroming worden bovendien verhoogd met 25%. De woonzekerheid blijft dus gegarandeerd voor de afgebakende doelgroep van de sociale huisvesting.

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

Door de invoering van tijdelijke contracten wordt er ook een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de huidige huurders en de toekomstige huurders. De huidige huurders hebben een huurovereenkomst van onbepaalde duur gesloten en dit wordt ten volle gerespecteerd. Het vertrouwensbeginsel krijgt voorrang. Uit het vertrouwensbeginsel volgt dat de door de overheid opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen van de burger in de regel moeten worden gehonoreerd. De reglementering heeft op dit vlak dus een eerbiedigende werking 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.

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

### 3.2.2. Modaliteiten tijdelijkheid

#### Inkomensgrens voor de uitstroom

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

De stellers van het ontwerp merken op dat de marktwaarde van een sociale huurwoning de huurprijs is die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. Op basis van de meest recente data (31 december 2013) kan worden vastgesteld dat van de huurders die een inkomen van meer dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens hebben, bijna acht op de tien de marktwaarde betaalt. Van de sociale huurders die momenteel een inkomen hebben dat hoger ligt dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens én die reeds negen jaar een sociale huurovereenkomst hebben, betaalt zelfs negen op de tien de marktwaarde. Er kan worden

besloten dat door de focus op de private huurmarkt voor de waardebeoordeling van de marktwaarde voor een sociale huurwoning, met inbegrip van de regionale dimensie, de overstap mogelijk moet zijn voor een vergelijkbare woning. De stellers van het ontwerp kunnen de Vlaamse Woonraad wel volgen als zij stelt dat dit pas opgaat voor zover de private huurmarkt voldoende aanbod voorziet. De doelstelling van een doorstroombeleid te organiseren is echter om sociale huisvesting te voorzien voor zij die daar het meest nood aan hebben. De stellers van het ontwerp gaan er van uit dat alleenstaanden en gezinnen met een inkomen dat 125% of meer bedraagt van de toepasselijke inkomensgrens over meer mogelijkheden beschikken dan de kandidaat-huurders op de wachtlijst die per definitie minder dan de toepasselijke inkomensgrens als inkomen hebben.

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

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

inkomenskwintiel							simulatie							inkomenskwintiel							huidig beleid								
In aanmerking	1	2	3	4	5	Totaal	In aanmerking	1	2	3	4	5	Totaal	In aanmerking	1	2	3	4	5	Totaal	In aanmerking	1	2	3	4	5	Totaal		
ja	41,1%	38,9%	19,0%	1,0%	0,0%	100,0%	ja	51,7%	40,7%	7,3%	0,4%	0,0%	100,0%	ja	51,7%	40,7%	7,3%	0,4%	0,0%	100,0%	ja	51,7%	40,7%	7,3%	0,4%	0,0%	100,0%		
nee	16,1%	18,1%	18,9%	24,2%	22,6%	100,0%	nee	15,6%	18,6%	20,4%	23,6%	21,9%	100,0%	nee	15,6%	18,6%	20,4%	23,6%	21,9%	100,0%	nee	15,6%	18,6%	20,4%	23,6%	21,9%	100,0%		
Totaal	19,5%	21,0%	19,0%	21,1%	19,5%	100,0%	Totaal	19,5%	21,0%	19,0%	21,1%	19,5%	100,0%	Totaal	19,5%	21,0%	19,0%	21,1%	19,5%	100,0%	Totaal	19,5%	21,0%	19,0%	21,1%	19,5%	100,0%		
activiteitsstatus referentiepersoon							activiteitsstatus referentiepersoon							activiteitsstatus referentiepersoon							activiteitsstatus referentiepersoon								
In aanmerking	Werk	Pensioen	Werkloos	Ziek/ao	Andere	Totaal	In aanmerking	Werk	Pensioen	Werkloos	Ziek/ao	Andere	Totaal	In aanmerking	Werk	Pensioen	Werkloos	Ziek/ao	Andere	Totaal	In aanmerking	Werk	Pensioen	Werkloos	Ziek/ao	Andere	Totaal		
ja	36,1%	48,6%	14,6%	0,3%	0,3%	100,0%	ja	28,2%	52,7%	18,3%	0,4%	0,4%	100,0%	ja	28,2%	52,7%	18,3%	0,4%	0,4%	100,0%	ja	28,2%	52,7%	18,3%	0,4%	0,4%	100,0%		
nee	63,1%	34,4%	2,0%	0,4%	0,1%	100,0%	nee	63,2%	34,4%	1,9%	0,4%	0,1%	100,0%	nee	63,2%	34,4%	1,9%	0,4%	0,1%	100,0%	nee	63,2%	34,4%	1,9%	0,4%	0,1%	100,0%		
Totaal	59,4%	36,4%	3,7%	0,4%	0,1%	100,0%	Totaal	59,4%	36,4%	3,7%	0,4%	0,1%	100,0%	Totaal	59,4%	36,4%	3,7%	0,4%	0,1%	100,0%	Totaal	59,4%	36,4%	3,7%	0,4%	0,1%	100,0%		
gezinssituatie							gezinssituatie							gezinssituatie							gezinssituatie								
In aanmerking	Alleenst	Eenoud	Koppel zk	Koppel mk	Totaal	In aanmerking	Alleenst	Eenoud	Koppel zk	Koppel mk	Totaal	In aanmerking	Alleenst	Eenoud	Koppel zk	Koppel mk	Totaal	In aanmerking	Alleenst	Eenoud	Koppel zk	Koppel mk	Totaal	In aanmerking	Alleenst	Eenoud	Koppel zk	Koppel mk	Totaal
ja	42,5%	16,9%	25,0%	15,6%	100,0%	ja	42,3%	18,7%	24,1%	14,9%	100,0%	ja	42,3%	18,7%	24,1%	14,9%	100,0%	ja	42,3%	18,7%	24,1%	14,9%	100,0%	ja	42,3%	18,7%	24,1%	14,9%	100,0%
nee	22,4%	5,3%	34,5%	37,8%	100,0%	nee	23,0%	5,5%	34,3%	37,1%	100,0%	nee	23,0%	5,5%	34,3%	37,1%	100,0%	nee	23,0%	5,5%	34,3%	37,1%	100,0%	nee	23,0%	5,5%	34,3%	37,1%	100,0%
Totaal	25,1%	6,9%	33,2%	34,7%	100,0%	Totaal	25,1%	6,9%	33,2%	34,7%	100,0%	Totaal	25,1%	6,9%	33,2%	34,7%	100,0%	Totaal	25,1%	6,9%	33,2%	34,7%	100,0%	Totaal	25,1%	6,9%	33,2%	34,7%	100,0%

### Opzeggingsgrond met uitzonderingen

De Vlaamse Woonraad vraagt om minstens een verlenging met 9-jarige periodes (i.p.v. 3 jaar) te overwegen. Zij argumenteert dat op die manier de woonzekerheid van de sociale huurders waarvan de woonbehoefte vaststaat (het zij bij toewijzing, het zij bij verlenging) op eenzelfde manier wordt behandeld. Het is volgens de Vlaamse Woonraad niet logisch om huurders met een gelijke woonbehoefte een ander tijdsperspectief van overeenkomst aan te bieden.

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

<sup>1</sup> "Simulatiemodel voor de doelgroepen van het woonbeleid", Kristof Heylen, nota 31 oktober 2013

## Pensionering

De Vlaamse Woonraad stelt dat de uitzonderingsregel bij een nakende pensionering een grote verantwoordelijkheid legt bij de huurders. Zij dienen het bewijs te leveren dat zij een pensioenaanvraag indienden en een raming van hun pensioenbedrag bezorgen. De Vlaamse woonraad vermoedt dat het aantal gepensioneerdde sociale huurders met een pensioeninkomen dat hoger ligt dan de 125%-grens, miniem zal zijn. Het lijkt de Vlaamse Woonraad niet proportioneel om alle (bijna-) gepensioneerdde sociale huurders te belasten met een dergelijke administratieve procedure. Daarom pleit de Vlaamse Woonraad ervoor om vanaf een bepaalde leeftijd (bv. wanneer de huurder 65 jaar wordt in de laatste drie jaar van het contract) geen opzeg meer te betekenen op basis van de inkomensgrond.

De Vlaamse Woonraad vraagt om een algemene uitzondering in te schrijven voor huurders die tijdens de laatste 3 jaar van het contract of van de verlenging van het contract 65 jaar worden. De vraag is te begrijpen, maar gaat voorbij aan een aantal specifieke situaties.

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

De personen die recenter gepensioneerd zijn, zullen op basis van hun huidig inkomen (pensioen), de verhuurder kunnen verzoeken om de opzegging in te trekken, net zoals andere huurders die te maken hebben met een inkomensverlaging. Een algemene uitzondering instellen zoals de Vlaamse Woonraad voorstelt, is niet aangewezen omdat die geen rekening houdt met specifieke situaties. Een voorbeeld, het is mogelijk dat een 65-plusser samenwoont met een veertiger, van wie het inkomen wel zou leiden tot een overschrijding van de toepasselijke inkomensgrens. Ook de leeftijd is zeer arbitrair. De normale pensioengerechtigde leeftijd is momenteel in alle regimes 65 jaar. Maar in vele gevallen is men reeds vroeger op pensioen. De wettelijke pensioenleeftijd wordt in 2025 (ingangen vanaf 1 februari 2025) verhoogd tot 66 jaar en in 2030 (ingangen vanaf 1 februari 2030) tot 67 jaar. Er kan ook onder bepaalde voorwaarden vanaf 60 jaar vervroegd met pensioen gegaan worden.

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

Voor de persoon die nog niet gepensioneerd is, maar dat in de nabije toekomst wel zal zijn, is een uitzonderingsgrond ingesteld. Hij zou anders inderdaad kunnen opgezegd worden en vrij snel een inkomen hebben dat terug voldoet aan de inkomensgrens. De persoon moet dan aantonen dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt. Deze bepaling dient nog te worden aangepast want het pensioen hoeft niet altijd te worden aangevraagd. Werknemers en zelfstandigen die op de normale pensioenleeftijd (65 jaar) met pensioen willen gaan, moeten geen aanvraag indienen. Ambtenaren moeten altijd een aanvraag indienen. Er zal worden toegevoegd dat de huurder die de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en die aantoont dat hij een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt, zal ook kunnen verzoeken om een intrekking van de opzeg.

## Intrekking opzeg

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat de huurder omwille van redenen die te maken hebben met woonbehoefte ook kan verzoeken om de opzeg in te trekken. Deze bepaling biedt veel ruimte voor interpretatie, met als voordeel de mogelijkheid tot 'maatwerk', maar met als nadeel het risico op eigen invulling (met onzekerheid over de duiding, wat op zijn beurt kan leiden tot een vorm van pseudoregelgeving door het toezicht). Om dit te voorkomen en omwille van praktische redenen,

meent de Vlaamse Woonraad dat grondig moet worden overwogen om bepaalde groepen, waarvan geweten is dat zij zeer moeilijk een geschikte woning kunnen verwerven op de private huur- of koopmarkt, automatisch vrij te stellen van opzeg.

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

#### Opschortende werking verhaalmogelijkheid

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

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

#### Meerekenen inkomen huurders categorie c)

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

Zo stelt de Vlaamse Woonraad vast dat bij de verlenging van de termijn van het contract voor drie jaar (wanneer een huurder c) betrokken is), het gelijkheidsbeginsel in het gedrang kan komen. Immers in geval enkel huurders a) en b) -zonder huurder c)- een hoger inkomen hebben dan de grens, dienen zij te worden opgezegd met een termijn van zes maand. Wanneer echter huurders a) en b) eveneens over een te hoog inkomen beschikken en de huurder c) met inkomen woont in, wordt nog drie jaar respijt verleend (terwijl in dit geval de overschrijding louter te wijten is aan huurders a) en b)). Eveneens rijzen vragen naar de situatie van de inwonende huurder c) die geen inkomen heeft, zal dan de opzegtermijn alsnog zes maanden bedragen of wordt een verlenging van drie jaar voorzien? Hoe moet verder de eenmaligheid van de verlenging worden geïnterpreteerd (bv. wanneer huurder c) de woning tijdens de eenmalige verlengingsperiode heeft verlaten)?

De stellers van het ontwerp zijn van mening dat de opzeg mede op basis van het inkomen van een (secundaire) huurder c) zonder autonoom woonrecht wel te rechtvaardigen is. Bij de inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning wordt het inkomen ook niet beperkt tot het inkomen van de referentiehuurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner. De woonbehoefte wordt bij het instromen in de sociale huisvesting dus ook afgetoetst voor het hele gezin. Het is dan ook logisch dat bij de uitstroom het inkomen van het hele gezin in aanmerking wordt genomen. Het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn, wordt sowieso niet in aanmerking genomen. Ook het inkomen van inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend en het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Dit volgt uit de definitie van inkomen (art. 1, eerste lid, 15 van het Kaderbesluit Sociale Huur).

De opmerking van de Vlaamse Woonraad in verband met de ongelijkheid is terecht. Het ontwerp wordt aangepast. De verlenging zal er alleen zijn als het door toedoen van het inkomen van huurder C is, dat de grens wordt bereikt of overschreden. Als huurder C geen inkomen heeft en huurder A en B hebben een te hoog inkomen, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden. Als huurder C tijdens de verlengingsperiode de woning verlaat, en als zou blijken dat het



gemiddelde inkomen bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen hoger of gelijk aan 125% is, kan in voorkomend geval huurder A of B de intrekking van de opzegging vragen als het huidige inkomen minder dan 125% bedraagt.

### Bijwoonst

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

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

### Solidariteitsbijdrage zittende huurders?

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat er geen andere vorm van financiële bijdrage voorzien is voor zittende huurders met een 'te hoog' inkomen. Als men van oordeel zou zijn dat de aanrekening van de marktwaarde dit onvoldoende ondervangt, zou de invoering van een 'solidariteitsbijdrage' kunnen worden overwogen.

De stellers van het ontwerp zijn het met de Vlaamse Woonraad eens waar zij stelt dat de invoering van een solidariteitsbijdrage kan worden overwogen voor de zittende sociale huurders die een contract van onbepaalde duur hebben. Momenteel buigt een werkgroep zich over de huurprijsberekening van een sociale huurwoning. In het kader van deze werkgroep zal de haalbaarheid van de solidariteitsbijdrage worden onderzocht.

## 3.3. Onderbezetting van sociale huurwoningen

### *3.3.1. Generieke regeling versus responsabilisering woonactoren*

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het principe van een optimaler gebruik van het sociale woningbestand maar is niet overtuigd dat de vooropgestelde regeling het meest geschikt is. Ze is van mening dat de lokale woonactoren het best geplaatst zijn om de optimale bezetting van het sociaal huurpatrimonium in hun gemeente, stad of regio in te schatten, dit o.m. op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten. Het lijkt de Vlaamse Woonraad dan ook aangewezen om de lokale woonactoren te responsabiliseren inzake het optimale gebruik van hun patrimonium (bv. via prestatiebeoordeling of via een afsprakenkader met de sector) én hen hiertoe de nodige instrumenten aan te reiken (zoals een facultatieve opzegmogelijkheid of onderbezettingsvergoeding, alternatieve woonvormen mogelijk maken, enz.), eerder dan dit als algemene, verplichtende regel op te leggen. De Vlaamse Woonraad vraagt hieromtrent een grondige reflectie.

De stellers van het ontwerp stellen vast dat er momenteel geen incentives zijn 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<sup>o</sup> 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 onderbezettingsvergoeding.

Het is een terechte bekommernis van de Vlaamse Woonraad dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten bij de aanpak van onderbezetting. De stellers van het ontwerp kunnen beamen dat de lokale woonactoren het best geplaatst zijn om daar over te oordelen. Het ontwerp wordt dan ook aangepast. De sociale huisvestingsmaatschappijen 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 huisvestingsmaatschappij kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, kan de verhuurder dus bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdspanne in aanmerking komen om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn. De verhuurder kan bijvoorbeeld opteren om een rits-systeem uit te werken, of te werken met contingentering op jaarbasis. Als een huurder niet wil meewerken, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij 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 huisvestingsmaatschappij 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<sup>o</sup> van het Kaderbesluit Sociale Huur vrijwillig laat verhuizen. Om de nodige transparantie te waarborgen, moet de sociale huisvestingsmaatschappij in het intern huurreglement opnemen op welke wijze ze de huurders die onderbezette wonen zal begeleiden naar een woning die ze niet onderbezette zullen bewonen.

De suggestie van de Vlaamse Woonraad om het beleid inzake aanpak van onderbezetting via de prestatiebeoordeling door de Visitatiecommissie te monitoren zal worden meegenomen.

### *3.3.2. Modaliteiten onderbezetting*

#### Definitie onderbezetting

Een woning wordt als onderbezette beschouwd wanneer het verschil tussen het aantal bewoners en het aantal slaapkamers groter is dan 1. In de veronderstelling dat koppels eenzelfde slaapkamer delen, benadeelt deze berekeningswijze alleenstaanden t.o.v. koppels (bv. alleenstaande ouder met 1 kind woont onderbezette bij 4 slaapkamers; koppel met 1 kind vanaf 5 slaapkamers. De Vlaamse Woonraad ziet voor huidig voorgesteld verschil geen objectieve redenen, en vraagt deze ongelijkheid weg te werken.

De bepaling van welke woning als onderbezette wordt beschouwd, vertrekt vanuit een gemakkelijk toepasbare regel. Bij toewijzing van een sociale huurwoning is duidelijk hoeveel slaapkamers de woning telt. Van zodra het verschil tussen het aantal bewoners en het aantal slaapkamers groter is dan één, is er sprake van onderbezetting. Dit betekent inderdaad dat koppels die samen een slaapkamer delen, een kamer meer zullen hebben dan een alleenstaande ouder om van onderbezetting te spreken. Het is echter een objectief feit dat het gezin ook één gezinslid meer telt,

en hierdoor ook meer ruimte zal nodig hebben. Het kan bovendien ook voorkomen dat er een specifieke reden is waarom die extra ruimte nodig is. De stellers van het ontwerp stellen voor om de definitie te behouden.

#### Voorwaarden aangeboden woning herbekijken

De Vlaamse Woonraad is van oordeel dat de straal van vijf kilometer van de onderbezette woning waarbinnen de aangeboden woning moet liggen ten dele arbitrair en mogelijk moeilijker hanteerbaar is. De Vlaamse Woonraad heeft verder vragen bij de voorwaarde dat de reële huurprijs met de kosten van de nieuwe woning maximaal 15% hoger mag liggen dan de huurprijs van de onderbezette woning. De Vlaamse Woonraad begrijpt dat bij de huurprijsbepaling rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de woning, maar plaats een kanttekening bij het verplicht karakter van de verhuis naar een kleinere aangepaste woning (waarvoor dan een hogere huurprijs moet worden betaald). Bovenop de eventuele psychologische drempels zal dit de weerstand tegen een gedwongen verhuizing enkel versterken.

De stellers van het ontwerp wijzen er op dat de voorwaarde van geografische afbakening waarbinnen het aanbod dient plaats te vinden, gesteld is ter bescherming van de huurder. Op die manier kan een huurder in dezelfde omgeving blijven wonen. Er kan ook een woning worden aangeboden buiten die straal van 5 kilometer, maar dan kan dat niet leiden tot een onderbezettingsvergoeding of een opzeg van de huurovereenkomst. De opmerking van de Vlaamse Woonraad dat bij een verplichte verhuis een huurprijsverhoging niet is toegestaan, kan worden bijtreden. Het ontwerp wordt in die zin aangepast. Omdat ook de individuele huurlasten een significant aandeel van de woonkosten kunnen inhouden, zal de verhuurder ook hiermee rekening moeten houden. De reële huurprijs en de som van de individuele en algemene huurlasten van de aangeboden woning zullen niet hoger mogen liggen dan die van de huidige woning. Om de huurlasten te vergelijken kan de verhuurder beroep doen op de laatste afrekening van de algemene lasten en het EPB of EPC-verslag. Als er voor de huidige woning geen EPC/EPB verslag is, zal de verhuurder een EPC moeten opmaken. Immers, hij is verplicht om een EPC/EPB te kunnen voorleggen alvorens de woning te kunnen verhuren aan de volgende huurder.

### 3.4. Domiciliefraude

#### *3.4.1. Algemeen*

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

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

gepast wordt ook verstaan voldoende evenwichtig, in verhouding tot de ernst van de inbreuk. Het bestrijden van domiciliefraude vormt een taak van zowel de sociale verhuurders als de toezichthouder. Wat betreft de sociale verhuurders wordt dit aspect ook opgevolgd bij de prestatiebeoordeling. Dit wijzigingsvoorstel wil op dat vlak niets wijzigen.

### *3.4.2. Modaliteiten*

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

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

### Procedure

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

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

## 3.5. Woonoverlast bestrijden

### *3.5.1. Algemeen*

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

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

### *3.5.2. Modaliteiten*

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

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

## **4. BIJKOMENDE WIJZIGINGEN NA ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD**

4.1. Onderstaande bijkomende wijzigingen aan het ontwerpdecreet houden verband met de voorgestelde wijziging aan artikel 28 van het Heffingsdecreet (zie kopje 2.1. 'Heffingsdecreet').

*Wijzigingen aan ontworpen artikel 2 (huidig artikel 3) van het ontwerpdecreet (artikel 34 van het Heffingsdecreet)*

Deze wijziging van artikel 34 van de Vlaamse Wooncode is eerst en vooral noodzakelijk omwille van de voorgestelde wijziging aan artikel 28 van het Heffingsdecreet. Bovendien staat in artikel 34 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.

*Wijzigingen aan ontworpen artikel 3 (huidig artikel 4) van het ontwerpdecreet (artikel 34bis van het Heffingsdecreet)*

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 in 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.

*Wijzigingen aan ontworpen artikel 4 (huidig artikel 5) van het ontwerpdecreet (artikel 35 van het Heffingsdecreet)*

Ook deze wijziging is eerst en vooral noodzakelijk om in te spelen op de voorgestelde wijziging aan artikel 28 van het Heffingsdecreet (huidig artikel 2). Het huidige 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 in 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 art. 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 art. 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 in 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 in toepassing van de Nieuwe Gemeentewet ook te schrappen uit de inventarislijst wanneer het bewijs wordt geleverd dat de woning voldoet aan de minimumnormen van de Vlaamse Wooncode. In dat geval zullen de acute veiligheids- en gezondheidsrisico's die aanleiding hadden gegeven tot het onbewoonbaarheidsbesluit, immers sowieso ook verholpen zijn.

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

#### 4.2. Overgangsbepalingen

In artikel 68 van het ontwerpdecreet (huidig artikel 70) worden een aantal overgangsbepalingen opgenomen die betrekking hebben op de volgende wijzigingen:

- 1) de afschaffing van de middelgrote koopwoningen en kavels (art. 26, 6°)
- 2) de afschaffing van het kooprecht van de zittende huurder (art. 28)
- 3) de afschaffing van het recht van wederinkoop (art. 34)

De aanpassing van de overgangsbepalingen is een gevolg van een opmerking in het legistiek advies dat de bevoegdheidsoverdracht naar de Vlaamse Regering niet voldoende was afgebakend. In het nieuwe voorstel wordt dit verholpen.

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.

#### **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Het advies van de Inspectie van Financiën van 22 juni 2012 werd gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring.

Het begrotingsakkoord werd aangevraagd op 2 december 2015 en verkregen op 18 december 2015.

#### **5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloeden.

#### **6. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

#### **7. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

## 8. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en aan de bijhorende memorie van toelichting;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet, het advies in te winnen van de Raad van State , met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord
- De adviezen van de Vlaamse Woonraad (advies 2016/02 en advies 2016/03)