

DE VLAAMSE WOONRAAD

ADVIES OVER DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN

Ontwerp van decreet van 23 juli 2010 houdende wijziging van diverse
decreten met betrekking tot wonen

9 SEPTEMBER 2010

INHOUDSTAFEL

1. SITUERING

2. HET OPZET

3. INHOUDELIJKE WIJZIGINGEN

3.1. HET HEFFINGSDECREET

3.1.1. Vereenvoudiging

3.1.2. Fiscaal beroep

3.1.3. Technische verbeteringen

3.2. HET KAMERDECREET

3.2.1. Conformiteitsattesten

3.2.2. Strafbare te huurstelling

3.2.3. Herstelvordering

3.2.4. Beleid woonkwaliteitsbewaking

3.3. DE VLAAMSE WOONCODE

3.3.1. Autonome Gemeentebedrijven

3.3.2. Energie-efficiëntie

3.3.3. Conformiteitsattesten

3.3.4. Procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

3.3.5. Strafrechtelijke aanpak

3.3.6. Toezichtregeling

3.3.7. VMSW

3.3.8. SHM

3.4. BETER BESTUURLIJK BELEID

1. SITUERING

Op vrijdag 23 juli 2010 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen principieel goed. Met dit ontwerp van decreet beoogt de Vlaamse Regering een aantal decreten met betrekking tot wonen te optimaliseren zowel op inhoudelijk als juridisch technisch vlak. Concreet worden onder meer wijzigingen voorgesteld aan het heffingsdecreet (decreet van 22 december 1995), het kamerdecreet (decreet van 4 februari 1997) en de Vlaamse wooncode (decreet van 15 juli 1997). De Vlaamse Woonraad werd op 28 juli 2010 verzocht een advies te verlenen op een maand.

Gezien de vakantieperiode konden niet alle leden van de Vlaamse Woonraad terdege worden betrokken bij de opmaak van dit advies. Tevens betreft het hier een omvangrijke adviesvraag die betrekking heeft op een aantal zeer diverse thema's en verschillende decreten. Daarom acht de Vlaamse Woonraad het wenselijk om in de toekomst een langere reactietermijn te voorzien voor adviezen die tijdens de zomervakantie dienen te worden behandeld.

2. HET OPZET

In de begeleidende nota aan de Vlaamse Regering wordt het ontwerp van decreet mede verantwoord vanuit de nood aan het optimaliseren van de woonkwaliteitsbewaking in Vlaanderen. De Vlaamse Woonraad onderschrijft de woonkwaliteitsbewaking als een fundamentele pijler in het Vlaamse woonbeleid. Het kunnen beschikken over een behoorlijke en kwalitatieve woning is immers essentieel in de realisatie van het recht op wonen. De inhoudelijke voorstellen in dit decreet kunnen een eerste aanzet geven om een aantal vooropgezette doelstellingen uit de beleidsnota Wonen en het Vlaamse regeerakkoord uit te werken. De Vlaamse Woonraad meent echter dat de voorstellen in het ontwerp van decreet niet voldoende omvattend zijn voor een grondige bijsturing van een aantal luiken in het Vlaamse woonbeleid (zoals de woonkwaliteitsbewaking).

Voorliggend ontwerp van decreet beoogt voornamelijk de werking van een aantal (inhoudelijke en organieke) instrumenten te optimaliseren, ingegeven door de problemen en noden op het terrein. Hoewel een pragmatische benadering onderschreven kan worden, is het aangewezen te vertrekken vanuit een geëxpliciteerde beleidsvisie. In dit verband wijst de Vlaamse Woonraad - zoals aangehaald in eerdere adviezen - op het belang van het op te maken Vlaamse woonplan.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat naast inhoudelijke wijzigingen heel wat technische wijzigingen aan de decreten worden voorgesteld. In dit verband acht de Vlaamse Woonraad het raadzaam de technische regels te scheiden van deze met een rechtstreekse impact op de realisatie van het recht op wonen. Op deze manier kan een juridisch - legistiek consistent geheel worden uitgewerkt.

Verder dient erop gewezen dat in het verleden de Raad van State meermaals heeft gewezen op de noodzaak van een integrale aanpak van de regelgeving op vlak van wonen. Het apart remediëren van de diverse decreten zonder te streven naar een globaal juridisch coherent geheel of een ruimere codificatie werd onder meer in een aantal arresten gehekeld. Zo hebben het kamerdecreet en de Vlaamse wooncode beide een luik woonkwaliteitsbewaking met gelijklopende normen en procedures. Ook het heffingsdecreet verwees naar dezelfde woonkwaliteitsnormen. Met het ontwerp wordt een grotere afstemming en vereenvoudiging van de regelgeving nagestreefd. Hoewel dit duidelijk als een verbetering wordt ervaren dient te worden overwogen om de Vlaamse Wooncode als basisdecreet te hanteren waarbinnen een aantal andere decreten - zoals het kamerdecreet en het heffingsdecreet - worden geïntegreerd (eerder dan de diverse decreten apart te remediëren).

3. INHOUDELIJKE WIJZIGINGEN

3.1. HET HEFFINGSDECREET

3.1.1. Vereenvoudiging

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de inspanningen om de procedure te vereenvoudigen. In dit verband is het schrappen van het registratieattest in de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een eerste stap. Uiteraard mag de vereenvoudiging geen afbreuk doen aan de rechten van de betrokken houders van het zakelijk recht. Het blijft noodzakelijk dat de betrokken partijen op de hoogte worden gesteld van de gevolgen van het besluit van de burgemeester. Onder meer kan in het besluit van de burgemeester de opname in de inventaris en de verhaalmogelijkheid worden geëxpliciteerd. Hiervoor kunnen een aantal voorbeelden of modellen van besluiten worden ontworpen. Het is dan ook aangewezen dat het Vlaamse gewest verder zijn ondersteunende rol waarneemt (te meer daar in de memorie gesteld wordt dat de meeste gemeenten deze procedure maar nu en dan toepassen).

Tevens vraagt de Vlaamse Woonraad na te gaan of eenzelfde regeling en eenzelfde beroepsprocedure niet mogelijk is voor de toepassing van artikel 135 NGW (waar de memorie stelt dat bij een dergelijk besluit tot onbewoonbaarheid nog wel een registratieattest nodig is). Er wordt in de memorie van uitgegaan dat het Vlaamse gewest de inhoud van de betrokken besluiten niet rechtstreeks kan regelen.

Verder kan het schrappen van de ongeschiktheidnormen in het heffingsdecreet worden ondersteund. Het opnemen van de normen in de Vlaamse wooncode en het kamerdecreet maakt een aparte regeling in het heffingsdecreet overbodig.

Hoewel de voorstellen onmiskenbaar een verbetering inhouden stelt de Vlaamse Woonraad vast dat in het geheel van de woonkwaliteitsbewaking de procedures met betrekking tot zowel de verwaarloosde woningen als de ongeschikte en onbewoonbare woningen nog steeds sterk uiteenlopen. Het is aan te bevelen te streven naar gelijklopende, eenvormige procedures met duidelijke en krachtige verhaalmogelijkheden. Zo geldt bij de verwaarlozing

een dubbel willig beroep (eenmaal tegen de administratieve akte en eenmaal tegen de registratie zelf) terwijl bij ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een eenmalig beroep bij de Vlaamse regering wordt voorzien. Bij voorkeur dient het beroep te worden georganiseerd bij een andere instantie dan diegene die de vaststelling doet (krachtige administratieve beroepsprocedure). Hierbij kan worden nagegaan of de procedure van de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid als model kan worden gehanteerd: de burgemeester beslist op basis van een (gewestelijk) geobjectiveerd verslag en een administratieve beroepsmogelijkheid bij de Vlaamse regering (minister) staat open (deze gezamenlijke verantwoordelijkheid garandeert een performante en evenwichtige toepassing in de praktijk). De Vlaamse Woonraad dringt dan ook aan op een volledige evaluatie van de woonkwaliteitsbewaking om van daaruit inhoudelijke en procedurele verbeteringen voor te stellen (zie verder deel 3.2.4. en deel 3.3.3.).

3.1.2. Fiscaal beroep

De Vlaamse Woonraad kan in beginsel de optie onderschrijven om in fiscaal beroep (artikel 39 heffingsdecreet) enkel de aangehaalde fiscale elementen te beoordelen daar in een eerdere fase de inhoudelijke grondslag al beslecht kon worden in beroep.

De Vlaamse Woonraad wenst wel te wijzen op volgende aandachtspunten. Vooreerst heeft het volledig uitsluiten van de beoordeling van de inhoudelijke elementen van inventarisatie mogelijk een te absolute karakter. Het uitsluiten van de beoordeling van de inhoudelijke inventarisatie is volgens de Vlaamse Woonraad slechts een verantwoorde keuze voor zover in eerdere fase sprake is van een inhoudelijk sterke beroepsprocedure. Dit is wel het geval bij de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, maar veel minder bij verwaarlozing. Het schrappen van overmacht voor deze laatste categorie moet volgens de Vlaamse Woonraad mede bekeken worden in het licht van het georganiseerd beroep.

Verder is één en ander niet geheel duidelijk. Artikel 39 § 2 derde lid van het heffingsdecreet wordt door het ontwerp onverkort behouden. In deze bepaling wordt gesteld dat het beroep gegrond kan worden op overmacht, terwijl overmacht ook op de inhoudelijke inventarisatie kan slaan. Echter, een dergelijke beoordeling zou op basis van het nieuw in te voegen vierde lid niet meer kunnen. Het huidige artikel 39 § 2, derde lid en het nieuw in te voegen vierde lid zijn inhoudelijk alvast niet met elkaar in overeenstemming.

In de marge wenst de Vlaamse Woonraad mee te geven dat moet worden nagegaan of de vooropgestelde procedurele wijzigingen eveneens hun nut kunnen hebben in het kader van het grond- en pandendecreet (waar naast gemeentelijke heffing eveneens sprake is van een gewestelijke heffing).

3.1.3. Technische verbeteringen

Er wordt gewezen op een aantal punctuele elementen die op het terrein vragen oproepen:

1. Het schrappen van de vrijstelling met betrekking tot de eigenaar opgenomen in een verzorgingsinstelling (cfr. artikel 12 van het ontwerp) kan wenselijk zijn voor wat leegstand betreft (gelet op de overheveling naar de gemeenten). Deze vrijstelling

blijft zijn nut behouden in geval de eigenaar van een verwaarloosde woning wordt opgenomen in een verzorgingsinstelling (de algemene vrijstelling van enige eigenaar geldt slechts indien de woning effectief wordt bewoond).

2. Het toepassingsgebied voor de heffing op de ongeschikte woningen wordt verduidelijkt in relatie met de heffing op de bedrijfsgebouwen (cfr. artikel 8 van het ontwerp). De woningen die onderdeel uitmaken van een bedrijfsgebouw - zowel afsplitsbaar als niet-afplitsbaar - kunnen overeenkomstig artikel 8 voorwerp zijn van een inventarisatie na een besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Het decreet inzake de heffing op de bedrijfsruimten sluit in zijn toepassingsgebied de bedrijfsgebouwen met niet-afsplitsbare woningen uit, maar niet de bedrijfsruimte met afsplitsbare woningen, terwijl voorgesteld artikel 8 beide categorieën vat. De Vlaamse Woonraad vraagt na te gaan of dit juridisch volledig sluitend is. Alvast dient wat de laatste categorie betreft te worden nagegaan of hier geen dubbele heffing geldt (bijvoorbeeld in geval de heffing op de bedrijfsruimte uitgaat van het totale complex). Tevens wordt opgemerkt dat voorgesteld artikel 8 enkel slaat op de ongeschikt of onbewoonbare woningen, maar niet op de verwaarloosde woningen.

3. Tenslotte dient te worden nagegaan of in voorgesteld artikel 9 de verwijzing naar artikel 15 § 2 correct is (artikel 15 § 3 van de Vlaamse wooncode omvat de administratieve beroepsprocedure).

3.2. HET KAMERDECREET

3.2.1. Conformiteitsattesten

De Vlaamse Woonraad ondersteunt de optie om de gemeenten meer armslag te verlenen en de instrumenten op vlak van woonkwaliteitsbewaking efficiënt uit te bouwen. Zo biedt momenteel het conformiteitsattest - als instrument om de kwaliteit van het woonpatrimonium te verbeteren - te weinig mogelijkheden. Door de gemeente toe te laten op eigen initiatief een conformiteitsattest uit te reiken kan het instrument aan slagkracht winnen, en wordt tegemoet gekomen aan een reële vraag op het terrein. Ook de fasering is achterhaald en het afschaffen ervan houdt een vereenvoudiging in.

Hetzij opgemerkt dat het toekennen van een conformiteitsattest op initiatief van het college van burgemeester en schepenen niet rechtstreeks wordt ingeschreven in het kamerdecreet, maar enkel via de betalingsregeling kan worden afgeleid. Dit in tegenstelling tot de voorgestelde wijziging van de regeling in de Vlaamse Wooncode waar uitdrukkelijk het college wordt gemachtigd om op eigen verzoek de conformiteit van de woning vast te stellen. Een gelijkaardige formulering in beide decreten is aangewezen.

Tevens kan worden gewezen op een aantal verschillen in de regeling van de attesten. Waar in de Vlaamse wooncode het uitreiken van het attest door het ontwerp van decreet eveneens wordt uitgebreid tot de woningen die te huur of ter beschikking worden gesteld, is dit niet expliciet bepaald in het kamerdecreet (maar hetzelfde resultaat wordt beoogd onrechtstreeks via de definities van kamerwoning en verhuurder). Het lijkt de Vlaamse

Woonraad aangewezen één en ander op elkaar af te stemmen en dezelfde begrippen te hanteren, onder meer aangaande het toepassingsgebied van de huur, de definitie van verhuurder en de koppeling aan het attest.

Verder wordt vastgesteld dat het instrument op zich niet voldoende kritisch is doorlicht. In dit verband heeft de Vlaamse Woonraad een aantal vragen over de finaliteit, het nut en de modaliteiten van het instrument (deze worden gebundeld in deel 3.3.3.)

3.2.2. Strafbare te huurstelling

Vanuit het oogpunt dat elk individu recht heeft op een woning waar een minimale kwaliteit wordt gegarandeerd, is het te huur stellen van woningen of kamers die niet voldoen aan de vereisten laakbaar. Het aanbieden van niet-conforme woningen of kamers moet dan ook kunnen in beginsel worden verhinderd en aangepakt. Het herstel van de woonst dient hierbij centraal te staan.

Het is de vraag of dit gerealiseerd moet worden enkel via de strafrechtelijke aanpak. In dit verband meent de Vlaamse Woonraad dat de te huurstelling van slechte woningen in eerste instantie lokaal moet worden opgevolgd, en voorafgaand kan een andere aanpak worden voorgesteld. Zo kan worden overwogen de gemeente toe te laten een conformiteitsonderzoek in te stellen bij nieuwe inhuurstelling (en kan desgevallend getrapt worden toegewerkt naar herstel). Gelet op de aangehaalde verbetering van de woonkwaliteit als finaliteit dient de strafrechtelijke aanpak duidelijker te worden ingebed in het geheel van het woonkwaliteitsbeleid (zie ook verder 3.2.4.).

Hoewel met het strafbaar maken van de te huurstelling gemikt wordt op een preventieve aanpak, kan worden gewezen op het onderscheid tussen het effectief verhuren van slechte woonentiteiten waarbij bewoners bloot worden gesteld aan risico's enerzijds, en het te huur aanbieden op zich zonder een daadwerkelijke blootstelling anderzijds. Wat dit betreft meent de Vlaamse Woonraad dat de focus moet blijven liggen op het aanpakken van de effectieve verhuur van slechte kamers of woningen. Wel kan de te huurstelling na een effectieve ongeschikt of onbewoonbaarverklaring of na een conformiteitscontrole als een verzwarend element worden beschouwd omdat in dit geval de verhuurder onmiskenbaar weet heeft van de niet-conforme toestand en desondanks toch wenst te verhuren.

3.2.3. Herstelvordering

De Vlaamse Woonraad kan inhoudelijk instemmen met de keuze om de mogelijkheden in het kader van de herstelmaatregelen uit te breiden. In geval het pand stedenbouwkundig geen woonbestemming heeft of (ten dele) niet vergund is, bieden alternatieve herstelmaatregelen mogelijk een uitweg.

Verder is het - met het oog op de verbetering van de woningkwaliteit - nuttig dat de herstellvordering zich juridisch kan strekken tot de nieuwe eigenaar, voor zover de nieuwe eigenaar op de hoogte wordt gebracht van de herstellplicht. Mede in dit licht wordt de bescherming van de koper onder de vorm van een ruimere bekendmaking en een verruimde nietigheidsvordering toegejuicht.

De voorstellen betreffen voornamelijk technische verbeteringen die de praktijkwerking ten goede kunnen komen, en die eveneens de verbetering van de woonkwaliteit weten te ondersteunen.

3.2.4. Beleid woonkwaliteitsbewaking

Algemeen meent de Vlaamse Woonraad dat de woonkwaliteitsbewaking beleidsmatig meer als een geheel moet worden bekeken. Enerzijds is er de administratieve procedure met een sterk lokale verankering (beslissing van de burgemeester op basis van een gewestelijk geobjectiveerd verslag). Anderzijds is er de strafrechtelijke procedure die voornamelijk gewestelijk is uitgebouwd. De administratieve procedure resulteert in een heffing, terwijl de strafrechtelijke aanpak kan resulteren in een veroordeling van de verhuurder. Hoewel beide procedures een eigen finaliteit en juridische logica kennen (en bijgevolg een gedifferentieerde aanpak kan worden ontwikkeld), komt het de Vlaamse Woonraad voor dat beide procedures teveel vanuit de eigen ratio worden ingevuld. In dit verband vraagt de Vlaamse Woonraad het geheel consistent en evenwichtig te willen uitbouwen vanuit een onderbouwde visie (waarbij moet worden overwogen in welke gevallen een meer getrappt systeem aangewezen kan zijn).

Een consistente aanpak vergt onder meer een duidelijke onderlinge positionering van de administratieve procedure en de strafprocedure. Zo wordt in de memorie van toelichting in de strafrechtelijke aanpak een 'nultolerantie' vooropgesteld. Dit betekent dat alle gebreken hersteld moeten worden en dat geen strafpunten worden getolereerd in het technisch verslag. Deze aanpak staat in contrast met de administratieve procedure woonkwaliteitsbewaking. In de administratieve procedure wordt de kwalificatie ongeschiktheid ongedaan gemaakt van zodra de gebreken hersteld worden tot minder dan 15 strafpunten. In dit geval heft de burgemeester het besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid op en is de betrokken houder van het zakelijk recht geen heffing meer verschuldigd. Maar in geval niet alle strafpunten zijn weggewerkt is wel nog een strafrechtelijke veroordeling mogelijk. Het structureel uitbouwen van een dergelijk verschil in aanpak is niet aangewezen, inhoudelijk niet coherent en kan leiden tot juridische problemen. Ook voor de rechtsonderhorige is een dergelijke aanpak verwarrend en ongeloofwaardig. De Vlaamse Woonraad dringt hier aan op een ruimere consistentie in het beleid.

3.3. DE VLAAMSE WOONCODE

3.3.1. Autonome gemeentebedrijven

Met de invoeging van een nieuw artikel 2 bis (artikel 31 van het ontwerp) speelt het beleid in op de realiteit, met als doel de organieke omkadering van de uitvoering van het lokale woonbeleid te verzekeren. De Vlaamse Woonraad meent dat de keuze past binnen het vooropgezette kader van de lokale verankering van het woonbeleid.

De Vlaamse Woonraad wenst wel te wijzen op een aantal aandachtspunten. De gemeentelijke bedrijven kunnen opdrachten vervullen in het kader van titel VI en VII van de Vlaamse wooncode. In dit verband is het juridisch onderscheid met de sociale woonorganisaties te weinig uitgeklaard (wat is het onderscheid en is er een relatie). In het ontwerp van decreet is het evenmin duidelijk of het toezicht kan gelden op deze organisaties. Alvast moet worden vermeden dat via het oprichten van autonome gemeentebedrijven de reguliere toezichtregels worden omzeild (die normaal zouden gelden als de gemeente de activiteit uitoefent).

Verder vraagt de Vlaamse Woonraad de nodige garanties te voorzien opdat de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid haar opdracht ten volle kan blijven vervullen, in het bijzonder in het geval het autonome gemeentebedrijf een aantal opdrachten overneemt. De regierol is als dusdanig voor de gemeente zelf en kan niet worden uitbesteed aan een gemeentebedrijf. Uitvoerende taken van lokaal woonbeleid die niet of onvoldoende worden opgenomen door lokale woonactoren kunnen worden uitgeoefend door een gemeentebedrijf. Bijgevolg dienen de activiteiten in beginsel gericht te zijn op 'diensten van algemeen economisch belang' (publieke opdracht). In dit verband acht de Vlaamse Woonraad het aangewezen scherper aan te geven welke activiteiten al dan niet kunnen worden gevat.

3.3.2. Energie-efficiëntie

De Vlaamse Woonraad onderstreept het belang om kwaliteitsvol te kunnen wonen. Hierbij bieden de minimale woonkwaliteitsnormen de bewoner een belangrijke bescherming. Het ontwerp van decreet beoogt de set aan minimale woonkwaliteitsnormen te verbreden door de nodige ankerpunten te voorzien voor een meer energie-efficiënt woonpatrimonium (wat verder uitgewerkt zal worden door de Vlaamse Regering). De Vlaamse Woonraad erkent de noodzaak hiervan en meent dat deze beleidskeuze een eerste stap vormt in het realiseren van de doelstellingen die onder meer in het kader van het Pact 2020 en het VIA project worden vooropgesteld.

Wel vraagt de Vlaamse Woonraad extra aandacht voor volgende punten.

De energie-efficiëntie wordt opgenomen in de Vlaamse wooncode maar niet in het kamerdecreet. De Vlaamse Woonraad meent dat een onderscheid op dit vlak niet aangewezen is, en moeilijk kan worden verantwoord (integendeel in de kamerwoningen komen vaak de meest kwetsbare huishoudens terecht die des te meer baat hebben bij een meer energiezuinige woonst). De Vlaamse Woonraad meent dat een gelijkaardige normzetting in beide decreten op zijn plaats is

Verder deelt de Vlaamse Woonraad de bezorgdheid dat het uitwerken van het energie-efficiënt wonen omzichtigheid behoeft. Vooreerst moet worden gewaakt dat de bijkomende voorwaarden niet leiden tot het verder afkalven van het (noodzakelijke) aanbod aan huurwoningen. Hier kan worden overwogen de aanpak te flankeren door stimulerende beleidsinitiatieven en te opteren voor redelijke en haalbare eisen. In dit kader is het aangewezen het beleid inzake een meer energie-efficiënt woonpatrimonium te laten voorafgaan door een impactstudie.

Tevens dringt de Vlaamse Woonraad aan op een totaalaanpak om te verhinderen dat slechte woningen meer energiezuinig worden gemaakt terwijl andere ernstige gebreken ongemoeid worden gelaten (bv. in relatie met de vochtproblematiek of andere ernstige bouwfysische gebreken).

3.3.3. Conformiteitsattesten

Er wordt voorgesteld om de gemeenten toe te laten op eigen initiatief het conformiteitsattest toe te kennen. Zoals gesteld kan deze optie worden onderschreven, onder meer omdat het voorstel het lokaal woonbeleid versterkt en inspeelt op een reële vraag van de grotere gemeenten en steden. De fasering is achterhaald en heeft op het terrein geen toegevoegde waarde meer, en kan in dit licht worden geschrapt.

Wel meent de Vlaamse woonraad dat er zich een globale evaluatie van het conformiteitsattest opdringt (met betrekking tot zowel woningen als kamers). Hierbij wordt onder meer het volgende aangehaald:

1. Wat wordt beoogd met een dergelijk instrument en is het attest, zoals het momenteel uitgewerkt, optimaal geschikt? Hoe kan met het oog op een verbeterde woonkwaliteit de effectiviteit desgevallend worden verbeterd en wat is de impact van de huidige werkwijze?
2. Wat is het nut of de relevantie van het 'impliciet inwilligen' van het attest (inwilliging nadat het openbaar bestuur heeft stil gezeten). Het formeel attesteren dat de woonst conform is zonder dat dit noodzakelijk strookt met de werkelijkheid wordt als ongeoorloofd ervaren, in het bijzonder ten aanzien van de bewoners. De mogelijkheid dat bewoners aan veiligheids- en gezondheidsrisico's worden blootgesteld lijkt voldoende grond om de impliciete inwilliging te heroverwegen.
3. In het licht van een meer optimale verdeling van de opdrachten tussen de bestuursniveaus kan eveneens worden nagegaan of de huidige regeling optimaal is. Zo dient een beroepsverzoekschrift te worden ingediend bij de bestendige deputatie. Tevens is het aangewezen de verhouding tussen de gemeente en het Vlaamse gewest te herbekijken. Het uitgewerkte kader waarbinnen de gemeente dient te fungeren wordt als te strikt ervaren. Tenslotte wordt naar analogie met de energieprestatiedeskundigen voorgesteld de nodige aandacht te besteden aan vorming en opleiding (met certificaat) voor de woningcontroleurs.

3.3.4. Procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Recuperatie kosten

De Vlaamse Woonraad erkent de moeilijkheden op het terrein om de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen te herhuisvesten. Deze problematiek wordt ervaren als de achillespees van de woonkwaliteitsbewaking. Het is aan te bevelen een ruim en performant herhuisvestingsbeleid te ontwikkelen dat via verschillende sporen kan lopen (noodzakelijk ter preventie van dakloosheid). De Vlaamse Woonraad meent hierbij dat

het lokaal woonbeleid in staat moet zijn te anticiperen op deze problematiek, en hiertoe kan worden overwogen of een (juridisch institutioneel) specifiek kader vanuit het gewest kan worden aangereikt.

Een van de mogelijke initiatieven die kan bijdragen aan het remediëren van de problematiek inzake herhuisvesting is - zoals voorgesteld - het verduidelijken van de kosten die kunnen worden gerecupereerd bij de herhuisvesting van de betrokken bewoners. Om betwistingen te voorkomen is het aangewezen de krachtlijnen voor de kostenrecuperatie in het decreet beter te verduidelijken. Verder wordt erop gewezen dat een dergelijk initiatief niet mag worden geïsoleerd van de meer globale aanpak. Er is dan ook nood aan een beleid voor de private huurmarkt dat erop gericht is de woonkwaliteit te verbeteren, en het aanbod te verruimen.

Beslissingstermijnen

In het ontwerp van decreet wordt voorgesteld de administratieve beroepsprocedure te wijzigen (en onrechtstreeks de beslissingstermijn in eerste aanleg). In geval de burgemeester geen beslissing neemt kunnen de betrokken partijen nog rechtsgeldig een beroep indienen bij de Vlaamse Regering tot één jaar na het verstrijken van de reguliere termijn van drie maand. In de memorie wordt gewezen op de nood aan een langere beslissingstermijn voor de burgemeester, bijvoorbeeld wanneer uitvoeringswerken in uitvoering zijn of op korte termijn worden gepland (in die gevallen, stelt de memorie, moet de burgemeester nog rechtsgeldig kunnen beslissen na de reguliere termijn).

De Vlaamse Woonraad kan weliswaar begrip opbrengen om in welomschreven gevallen te opteren voor een mogelijke verlenging van de beslissingstermijn, doch dient gewezen op een aantal fundamentele aandachtspunten en risico's.

De voorgenomen optie brengt het risico met zich mee dat op het terrein de termijn van de procedure de facto zal worden verlengd. Vanuit het oogpunt van de mogelijke gezondheids- en veiligheidsrisico's verbonden aan de onbewoonbaarheid of ongeschiktheid, kan de verlenging van de beslissingstermijn voor de bewoners een ernstig probleem vormen. Tevens wordt erop gewezen dat het voorstel de onzekerheid bij de bewoners zal doen toenemen. Voor hen is de onzekerheid over de uitspraak - en wanneer deze beslissing zal vallen - psychologisch belastend, zeker wanneer de beslissingstermijn rechtsgeldig kan worden verlengd.

Verder zijn de gevolgen van de keuze niet volledig uitgeklaard en wenst de Vlaamse Woonraad te wijzen op een aantal technische punten:

1. Hoewel in het ontwerp van decreet de beslissingstermijn voor de burgemeester niet uitdrukkelijk wordt verlengd (er wordt enkel bepaald dat de termijn om beroep in te dienen bij stilzitten tot één jaar wordt verlengd), wordt in de memorie expliciet gesteld dat de burgemeester nog rechtsgeldig kan beslissen na de termijn van drie maand. Het is niet duidelijk of het beoogde rechtsgevolg om de beslissingstermijn te verlengen door de huidige formulering (over het verlengen van de beroepstermijn)

wordt bereikt.

2. Betekent één en ander dat de burgemeester na de drie maand (oneindig) de tijd heeft om een besluit uit te vaardigen (het is niet omdat betrokkenen één jaar de tijd hebben om in beroep te gaan dat de termijn om te beslissen hiermee verbonden is). Tevens is het niet duidelijk - nu het een termijn van orde betreft, zoals de memorie stelt - of de burgemeester nog rechtsgeldig kan beslissen nadat betrokkene in beroep is gegaan. Verhindert het beroepsverzoekschrift de burgemeester om rechtsgeldig te kunnen besluiten in het dossier? Kan in ontkennend geval betrokkene (na een beroep tegen het stilzitten) nogmaals in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester zelf? Indien de optie al wordt aangehouden is het aangewezen om het regime juridisch te duiden en de rechtsgevolgen voor de beroepsverzoeker te expliciteren.
3. Het komt de Vlaamse Woonraad vreemd over dat enerzijds de burgemeester rechtsgeldig kan besluiten na het verstrijken van de reguliere termijn van drie maand, en anderzijds tegelijkertijd de betrokkenen partijen een beroep kunnen inleiden tegen het 'niet besluiten'. Als de termijn om te beslissen door de burgemeester rechtsgeldig kan worden overschreden, houdt dit inherent in dat in beroep niet kan worden gereageerd tegen het stilzitten zelf. Met andere woorden wat zal het voorwerp en de inhoud zijn van een dergelijk beroepsverzoekschrift, en in welke mate zal de Vlaamse Regering (in casu de minister) kunnen optreden tegen het stilzitten nu het stilzitten als rechtsgeldig wordt beschouwd. Ook hier rijzen bijgevolg verschillende vragen, en allicht zal een dergelijke optie een aantal (juridische) problemen met zich meebrengen.
4. Verder meent de Vlaamse Woonraad dat door de vooropgestelde keuze de aansprakelijkheid van de burgemeester mogelijk meer in het gedrang wordt gebracht (in vergelijking met het huidige regime). Wanneer er manifest sprake is van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, en de burgemeester blijft stil zitten ondanks het feit dat hij of zij deze problemen kent (onder meer via het aangemelde technische verslag en de hoorplicht) kan bij gebeurlijke ongevallen te wijten aan de toestand van de woning de burgemeester mede verantwoordelijk wordt gesteld. Het lijkt dan ook niet aangewezen om een voorstel te formuleren zonder de ernst van de risico's in aanmerking te nemen.

De Vlaamse Woonraad meent dan ook dat op dit vlak een juridisch sluitende oplossing aangewezen is, en mogelijk kan worden onderzocht in welke welomschreven gevallen een beperkte verlenging van de termijnen nuttig kan zijn. De verlenging dient uiteraard in relatie te staan met de ernst van de risico's.

Bij de overbewoning lijkt het verlengen van de termijnen evenmin opportuun. Overbewoning betreft in beginsel een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico door een teveel aan bewoners. Gelet op de risico's voor de bewoners is het beslissen binnen de regulier vooropgestelde termijn van drie maand aangewezen. In geval de overbewoning gepaard gaat met een ongeschiktheid of onbewoonbaarheid kan naar analogie worden

gezocht in welke gevallen een verlenging van de beslissingstermijn voor de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid nuttig kan zijn.

De hoorplicht

Het duidelijker invullen van de hoorplicht in de beroepsprocedure kan worden onderschreven. Wel wordt een kanttekening geplaatst bij het voorgestelde verschil in hoorplicht tussen een beroepsverzoekschrift tegen een effectieve beslissing van de burgemeester en een beroepsverzoekschrift tegen het stilzitten van de burgemeester (respectievelijk schriftelijk kenbaar maken van de argumenten en het horen van de betrokkenen).

De Vlaamse Woonraad acht een onderscheid in de rechten van de beroepsverzoeker op basis van het feit of al dan niet wordt beslist in eerste aanleg niet relevant of wenselijk. Ongeacht het verloop van de eerste aanleg moet in de beroepsprocedure in dezelfde rechten worden voorzien voor de verzoekers. Immers het feit dat de burgemeester 'stilzit' sluit niet uit dat betrokkenen gehoord werden, en omgekeerd kan een beslissing door de burgemeester worden genomen zonder de betrokkenen te hebben gehoord.

De Vlaamse Woonraad meent dat voor het organiseren van de hoorplicht rekening moet worden gehouden met het vermijden van procedurefouten enerzijds en het behoud van de rechten van de partijen anderzijds (hierbij dient te worden gewaakt over de laagdrempeligheid).

3.3.5. Strafrechtelijke aanpak

Vanuit het oogpunt van het individuele recht op een kwalitatieve woning mag een ongeschikte of onbewoonbare woning niet worden aangeboden. Er zullen immers altijd (omwille van diverse redenen) gegadigden gevonden worden om de slechte woning te betrekken.

Wel kan - zoals hoger gesteld - de vraag worden geopperd of de aanpak van te huur gestelde woningen van slechte kwaliteit vooral of enkel moet worden gerealiseerd in het strafrechtelijke luik van woonkwaliteitsbewaking? De opmerkingen die hoger werden gemaakt, kunnen hier worden hernomen. In de aanpak dient vooral een lokaal aangestuurde aanpak en het herstel van de woning voorop te staan. De Vlaamse woonraad acht het vooral van belang dat een consistent woonkwaliteitsbeleid kan worden uitgestippeld vanuit een geëxpliciteerde visie (veeleer dan puntsgewijs verbeteringen voor te stellen, zie ook 3.2.4).

Evenals bij het kamerdecreet kunnen hier de voorgestelde verbeteringen op vlak van de herstellvordering worden onderschreven (onder meer uitbreiding toepassingsgebied, informatieplicht, uitvoering door nieuwe eigenaar).

3.3.6. Toezichtregeling

De voorgestelde verbeteringen stellen het toepassingsgebied, de sanctieregeling en het toezichtregime scherper, en herschikken ten dele de desbetreffende bepalingen. De Vlaamse

Woonraad erkent de noodzaak aan een uitgebreid toezicht en een gerichte controle op de woonactoren. Hierbij kan het Vlaamse regeerakkoord als leidraad blijven gelden voor de verdere uitbouw van de toezichtfunctie.

De Vlaamse Woonraad kan zich evenwel niet van de indruk ontdoen dat ruime aandacht uitgaat naar het verscherpen van het toezicht, zonder dat aan de woonactoren zekerheid wordt geboden voor een voldoende autonome uitoefening van de publieke opdracht. De Vlaamse Woonraad heeft in eerdere adviezen gewezen op dit spanningsveld en acht ten gronde een uitklaring noodzakelijk. Ter zake dringt de Vlaamse Woonraad aan op voldoende waarborgen en een evenwichtig geheel, waarbij het uitgebreide toezicht in essentie de behoorlijke uitvoering van de publieke opdracht nagaat.

In het ontwerp van decreet wordt een onderscheid gemaakt tussen vijf categorieën van woonactoren die onder toezicht vallen. Het is niet duidelijk of de categorisering het toezichtregime meer eenvormig of duidelijker zal maken. In het bijzonder worden vragen opgeworpen aangaande het werken met andere toezicht- en controlemechanismen bij de VMSW. Het lijkt aangewezen mede in het licht van de bestuurlijke hervormingen en de specifieke taakstelling van de VMSW het toezicht dienaangaande apart te behandelen.

Verder wordt vastgesteld dat vooral het toepassingsgebied en de bevoegdheden van de toezichthouder stelselmatig worden uitgebreid. Zo wordt onder meer voorgesteld om de administratieve geldboete uit te breiden. Waar de administratieve geldboete in het huidige regime (artikel 47 § 2 Vlaamse wooncode) gekoppeld wordt aan ernstige inbreuken die de voorwaarden van erkenning treffen, wordt voorgesteld om de uitvoering van een geschorste of vernietigde beslissing te kunnen sanctioneren.

Het is de Vlaamse Woonraad niet duidelijk wat de verhouding is met artikel 102 bis van de Vlaamse Wooncode waar (in het kader van de sociale verhuur) eveneens de administratieve geldboete is uitgewerkt, en waar bijkomende instrumenten voorzien worden (onder meer het bevel tot staken). Tevens wordt de noodzaak aan uitbreiding van de administratieve geldboete in relatie met de huidige beschikbare instrumenten niet in een afdoende mate verantwoord. Het lijkt de Vlaamse Woonraad aangewezen te expliciteren wat juist de uitbreiding van het toepassingsgebied inhoudt en waarom deze uitbreiding noodzakelijk is.

Indien deze optie wordt aangehouden kan het alvast aangewezen zijn om de uitbreiding van de geldboete in de tijd te positioneren nadat het beroep door de Vlaamse regering is beslecht (of nadat de termijn om beroep in te dienen is verstreken) zodat conflicterende beslissingen tot een minimum worden herleid. In geval wordt geopteerd voor behoud van het voorstel kan het aangewezen zijn een beroepsmogelijkheid te voorzien (die dan samen kan worden behandeld met de geschorste of vernietigde beslissing).

Verder lijkt de verstrekte verantwoording uit te gaan van de negatieve attitude bij de woonactoren. Zo wordt 'het achterhouden van informatie' als verantwoording gebruikt om het opvragen van informatie buiten de wettigheidcontrole te rechtvaardigen. De teneur lijkt afbreuk te doen aan het vertrouwen in de woonactoren en de uitvoering van hun publieke opdrachten. Bovendien wordt de noodzaak aan een bijkomende ruimere 'informatievergaring' volgens de Vlaamse Woonraad niet voldoende aangetoond. In dit

verband meent de Vlaamse Woonraad dat ter zake al heel wat instrumenten voorhanden zijn en het voorstel lijkt eerder te kaderen in de hiërarchische invulling van de toezichtfunctie. Inhoudelijk lijkt het alvast aangewezen te verduidelijken wat het toezicht bij een wettigheidcontrole inhoudt en wat de toets aan het algemeen belang kan inhouden.

3.3.7. VMSW

De Vlaamse Woonraad meent dat de uitbreiding van de opdrachten van de VMSW tegemoet komt aan een reële vraag op het terrein om ondersteuning. Op die manier wordt het organisatorisch duidelijk welke entiteit in voorkomend geval dient te worden aangesproken. Na de BBB hervorming ervoeren immers heel wat actoren problemen bij de ondersteuning naar aanleiding van nieuwe regelgeving of problemen in de toepassing ervan. Met de toevoeging van een tweede lid in artikel 33 §1 van de Vlaamse Wooncode wordt de rol van de VMSW uitgebreid en verduidelijkt. De Vlaamse Woonraad vraagt wel aandacht voor de formulering. Het juridische tekstvoorstel lijkt niet volledig in overeenstemming met de memorie van toelichting. Er wordt voorgesteld de sociale woonorganisaties op diverse vlakken te ondersteunen in het beheer van hun sociaal woningpatrimonium. Het is niet duidelijk of deze ondersteuning zich beperkt tot de verrichtingen in het kader van de uitvoering van het investeringsprogramma (waarnaar wordt verwezen in het eerste lid van artikel 33 §1). Het lijkt aangewezen een dergelijke verwijzing eveneens op te nemen in het voorgestelde tweede lid. Zonder deze toevoeging kan voorgestelde bepaling gelezen worden als een overlappende ondersteuning met de overleg- en ondersteuningsstructuur van de sociale verhuurkantoren. Algemeen wijst de Vlaamse Woonraad erop dat de praktijkwerkers nog steeds nood hebben aan een duidelijke taakafbakening tussen de diverse betrokken administratieve entiteiten.

Door de toevoeging in artikel 34 van de Vlaamse wooncode - het extra aanbieden van nevenproducten aan de sociale leningen, zoals een brandverzekering - kan aan de particulieren een bijkomend dienstverleningspakket worden geboden. Het is van belang dat de particulieren vrijblijvend kunnen ingaan op het aanbod. De Vlaamse Woonraad meent dat er voldoende waarborgen moeten zijn om het vrijblijvend karakter van het aanbod te garanderen. Daarenboven dient het toepassingsgebied strikt te worden beperkt tot de begunstigen van de sociale lening.

De VMSW wordt in het voorstel aangeduid als fundingverstrekker voor de sector van de sociale kredietvennootschappen. Deze beleidsbeslissing strekt ertoe de sociale kredietverlening te blijven garanderen voor deze specifieke sector. Inhoudelijk kan deze optie worden onderschreven, wel wordt aandacht gevraagd voor de mogelijke financiële risico's die deze keuze met zich meebrengt (deze dienen tot een minimum te worden beperkt). Bovendien is het noodzakelijk dat op financieel vlak de nodige transparantie kan worden georganiseerd (gelet op de verruimde bankiersfunctie, de mogelijkheid tot participatie edm).

3.3.8. SHM

De opdracht van de SHM wordt in het voorstel sterk verruimd, onder meer door de toevoeging van de mogelijkheid op (wederzijdse) participatie in andere maatschappijen, vennootschappen en verzekeringsmaatschappijen.

De Vlaamse Woonraad meent dat de mogelijkheid tot participatie kansen kan bieden. Zo kunnen structurele verbanden worden gecreëerd tussen maatschappijen, zonder effectief te moeten fuseren. Ook kan hierdoor een brug worden gelegd tussen koop- en huurmaatschappijen. Verder kunnen de participaties de professionalisering van de huisvestingssector ten goede komen.

De Vlaamse Woonraad wenst wel een aantal fundamentele vragen onder de aandacht te brengen. Door de participatie wordt de publieke opdracht mogelijk minder scherp afgelijnd of ingevuld. Het is dan ook van belang de nodige garanties in te bouwen om de kerntaken te vrijwaren. Tevens dient de finaliteit van het voorstel scherper te worden verantwoord in relatie met de publieke opdracht. In dit verband wenst de Vlaamse Woonraad erop te wijzen dat participatie - bijvoorbeeld in verzekeringsmaatschappijen - het risico kan inhouden dat 'koppelverkoop' in de hand wordt gewerkt. Het is niet duidelijk welke waarborgen het ontwerp biedt om dergelijke risico's te vermijden. Bovendien is één en ander afhankelijk - ook het duiden van de opdrachten van de SHM - van de beleidsvisie over het doel en de organisatie van de sociale huisvesting. Zoals aangehaald in eerdere adviezen is hierover duidelijkheid aangewezen. De Vlaamse Woonraad betreurt dan ook dat ter zake voorafgaand geen debat heeft plaatsgevonden.

Wat betreft het realiseren, verhuren, beheren van niet-residentiële ruimtes, kan worden erkend dat een decretale grondslag nodig is om een aantal toestanden op het terrein van een rechtsgrond te voorzien. De optie komt overigens tegemoet aan de nood op het terrein om samenwerkingsverbanden met welzijnsorganisaties aan te gaan of om specifieke initiatieven in het kader van de leefbaarheid op te zetten. In dit licht kan deze keuze worden onderschreven, maar er wordt op aangedrongen de nodige garanties in te bouwen om de kernopdracht niet in het gedrang te brengen.

Algemeen stelt de Vlaamse Woonraad vast dat met de participatie en de mogelijkheid om niet-residentiële ruimtes te realiseren beleidsmatig wordt geopteerd voor 'een vorm van hybride sociale huisvesting'. In dit verband dient men zich te beraden of deze beleidskeuze geen opstap inhoudt naar het privatiseren van de invulling van de publieke opdracht. De Vlaamse Woonraad vraagt hieromtrent de beleidsvisie, en de consequenties van de uitgebreide taakstelling, onder meer in relatie met artikel 41 § 2 van de Vlaamse Wooncode, te willen verduidelijken. Momenteel is de Vlaamse Woonraad er niet van overtuigd dat de voorgenomen opties steeds ten goede zullen komen van het vervullen van de publieke opdracht, zoals wel (terecht) wordt vereist in het ontwerp van decreet.

Tevens wordt gewezen op een aantal punctuele zaken aangaande de mogelijke uitbreiding van de taakstelling:

1. De SHM behoudt vennootschapsrechtelijk haar sociaal oogmerk (met de hieraan verbonden voordelen). Het is niet volledig duidelijk wat de gevolgen zijn, en wat het te hanteren regime is, wanneer de eigen autonome opdrachten worden

vervuld. Allicht dienen deze activiteiten in gescheiden boekhouding te worden ondergebracht en is het normaal fiscaal regime van toepassing? Het is aangewezen hieromtrent voorafgaand volledige duidelijkheid te scheppen. De Vlaamse Woonraad stelt zich de vraag of het voorstel op zijn gevolgen is onderzocht en voldoende juridisch sluitend is, onder meer in het licht van de Europese regelgeving.

2. Verder wordt de uitoefening van de autonome opdrachten verbonden aan restrictieve voorwaarden en worden deze opdrachten als accessoir beschouwd. Hoewel de Vlaamse Regering de nadere regels dient te bepalen, duiken tal van vragen op over de voorgestelde decretale bepaling. Wat is de concrete invulling van de restrictieve voorwaarden en wanneer zal de activiteit als niet accessoir worden bestempeld? Tevens is het regime niet duidelijk wanneer de opgelegde voorwaarden niet worden gerespecteerd. Wat zijn de consequenties als een niet-residentiële ruimte wordt gerealiseerd buiten de opgelegde voorwaarden en hoe staat dit in relatie met de voorwaarden tot erkenning?

3. Verder is het niet uitgemaakt in welke mate het toezichtorgaan een toezichtfunctie kan uitoefenen, in het bijzonder de aanwending van de opbrengsten voor de publieke opdracht. Is met andere woorden het toezichtorgaan gemachtigd om evenzeer de autonome en eigen bedrijvigheid na te gaan (ook bijvoorbeeld als een dochteronderneming wordt opgericht ter uitvoering van de nevenactiviteiten). Daarnaast wordt gesteld dat voor de nevenactiviteiten geen subsidie wordt verleend. Maar is dit steeds correct te achterhalen, bijvoorbeeld in geval een deel van het gebouw niet wordt bestemd als sociale huisvesting.

Het ontwerp van decreet voorziet verder een decretale basis om het beheer van de sociale woonprojecten te regelen en in voorkomend geval de woonprojecten over te dragen aan andere sociale woonactoren. Hierdoor kan soepel ingespeeld worden op reële vragen en specifieke lokale situaties. Anderzijds is het wenselijk aan te geven dat het in beheer nemen van goederen van gemeenten en OCMW's enkel betrekking kan hebben op residentiële goederen bestemd voor sociale huisvesting (gelet op onder meer de uitbreiding van de toepassingsgebied naar niet-residentiële ruimtes).

Tenslotte wordt een decretale basis gecreëerd voor de samenwerkingsverbanden tussen welzijnsactoren en sociale woonactoren. Deze toevoeging speelt eveneens in op actuele noden en vormt de basis voor de verruimde begeleidende opdracht binnen de sociale verhuring.

3.4. BETER BESTUURLIJK BELEID

De beleidskeuze om het investeringsfonds voor het grond- en woonbeleid in Vlaams Brabant en het garantiefonds niet te integreren in de VMSW - wat initieel voorzien was in het kader van BBB hervorming - kan inhoudelijk omwille van de ESR neutraliteit worden onderschreven. De manier waarop één en ander verloopt en het relatief snel wijzigen van initiële keuzes tonen aan dat het organisatieproces van het Vlaamse Woonbeleid niet steeds doordacht is. Ook hier kan een debat over het institutionaliseren van het Vlaamse

woonbeleid aangewezen zijn (te meer daar in het kader van de federale bevoegdheidsverdeling wijzigingen voorgesteld kunnen worden).

Verder wenst de Vlaamse Woonraad te wijzen op de mogelijke gevolgen van artikel 72 van het ontwerp van decreet. Er dient te worden nagegaan of het juridisch ongedaan maken van de integratiebepaling ongeoorloofde rechtsgevolgen met zich meebrengt, onder meer met betrekking tot de temporele werking van de territoriale verruiming van het werkgebied van Vlabinvest. Hoewel de memorie van het tegendeel uitgaat, wordt mogelijk juridisch het werkingsgebied van Vlabinvest door de intrekking retroactief uitgebreid en wordt eveneens het eraan gekoppelde voorkooprecht met terugwerkende kracht ten uitvoer gelegd in dat gebied. De Vlaamse Woonraad vraagt zich af of de retroactieve gevolgen verenigbaar zijn met de rechtszekerheid en wat zijn de gevolgen op de verkoopsovereenkomsten die tot stand kwamen voor het ontworpen decreet.