

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- voorontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving.

1.2. Context

In de resolutie van 15 oktober 2015 betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (Parl.St. VI.Parl., 2014-2015, nr. 394/4) stelt het Vlaams Parlement dat diverse regelgevingen een vlotte ontwikkeling van nieuwe woonbehoeften en woonconcepten belemmeren. Gezien de omvangrijke behoefte aan een meer efficiënte invulling van het patrimonium is een evaluatie van alle bepalingen die allerlei vormen van innoverende woonconcepten verhinderen nodig. Het Vlaams Parlement vraagt aan de Vlaamse Regering om proefprojecten voor gemeenschappelijk en vernieuwend wonen te stimuleren.

1.3. Samenvatting

Voorliggend ontwerpdecreet stelt een proefomgeving in waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de vraag van het Vlaams Parlement en de diverse signalen uit de praktijk dat nieuwe projecten moeilijk of niet gerealiseerd kunnen worden binnen de toepasselijke regelgeving. Het Vlaamse woonbeleid is immers niet gericht op het verhinderen van vernieuwing en al helemaal niet als vernieuwing kan leiden tot meer aangepaste, kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.

In het ontwerpdecreet wordt geen beperking voorzien op het aantal deelnemende projecten. Elke initiatiefnemer die voldoet aan de voorwaarden in artikel 3 van het ontwerpdecreet en afdoende motiveert waarom de bepalingen in artikel 4 van het ontwerpdecreet hinderlijk zijn voor de

totstandkoming van het project, kan deelnemen aan de proefomgeving. Concreet moeten de projecten gericht zijn op de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen of een model voor erfpacht- en opstalconstructies waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden. Tevens moeten de projecten innovatief zijn. Verder moet de initiatiefnemer van het project aantonen waarom bepaalde regelgeving belemmerd werkt voor de realisatie van het project.

De projectoproep wordt georganiseerd door de Vlaamse Regering die verantwoordelijk is voor de selectieprocedure, met inbegrip van de ontvankelijkheids- en de beoordelingsvoorwaarden. Tevens moet de Vlaamse Regering een lijst opmaken van de geselecteerde projecten. In deze lijst stelt de Vlaamse Regering per project de bepalingen vast waarvan kan worden afgeweken.

Na afloop van de proefomgeving kunnen goed onderbouwde en aan de praktijk afgetoetste conclusies worden getrokken. Logischerwijs zullen de nieuwe beleidsinzichten aanleiding geven tot nieuwe en tot meer aan innoverende woonprojecten aangepaste regelgeving.

Naast de bepalingen aangaande de instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen bevat dit ontwerpdecreet een bepaling over het coördineren van het Woninghuurrecht.

1.4. Advies van de Vlaamse Woonraad

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2016/10), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd gegeven op 6 september 2016.

Hierna volgt een samenvatting van het advies en het gevolg dat er aan gegeven wordt.

1.4.1. Nieuwe ontwikkelingen en beleid

De Vlaamse Woonraad (hierna: de Raad) bevestigt de nood aan nieuwe woonvormen of -concepten die een antwoord kunnen bieden op specifieke behoeften op het terrein. Nieuwe initiatieven moeten dan ook volop de kans krijgen zich te kunnen ontwikkelen.

De Raad erkent de problematiek van regelgeving die niet is aangepast aan nieuwe ontwikkelingen en/of belemmerend werkt ten aanzien van nieuwe initiatieven. Het regelgevend kader is echter geen vast of statisch gegeven, en moet (in principe soepel) aanpasbaar zijn om tegemoet te kunnen komen aan wijzigende omstandigheden. Volgens de Raad is het dan ook een prioritaire zorg van het beleid het bestaande regelgevend kader te optimaliseren en aan te passen aan de wijzigende context. De Raad meent dat het creëren van een proefomgeving (waarbinnen bepaalde normen niet gelden) in wezen aantoont dat de geldende regelgeving niet optimaal functioneert, en dus zou het probleem in eerste instantie moeten worden opgevangen door de regelgeving zelf aan te passen. Toch kan de Raad in principe instemmen met het opzetten van tijdelijke proefomgevingen met afwijkend regelgevingsregime. De Raad meent evenwel dat hiervoor een aantal voorwaarden moeten worden vervuld. Vooreerst moet de proefomgeving noodzakelijk zijn. Een tweede voorwaarde is volgens de Raad dat het proefproject moet leiden tot wijziging en verbetering van geldende regelgeving. De derde voorwaarde betreft de contouren van de proefomgeving. Er is een duidelijke en strikte afbakening vereist zowel in de tijd als van het materieel toepassingsgebied. Tenslotte meent de Raad dat voldoende waarborgen moeten worden geboden om de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid te garanderen.

De stellers van het decreet onderschrijven het advies van de Raad en benadrukken dat aan al de door de Raad omschreven voorwaarden is voldaan:

Noodzakelijkheidsvereiste van de proefomgeving en wijziging en verbetering van de geldende regelgeving

Zoals de Raad aangeeft is de huidige regelgeving niet aangepast aan de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot gemeenschappelijk wonen en erfpacht/opstal. De stellers van het ontwerp wensen hierin verandering te brengen. Door de instelling van een proefomgeving kunnen verschillende voorstellen vanuit het werkveld worden afgetoetst in de praktijk. Hierdoor kunnen na afloop van de proefomgeving goed onderbouwde en aan de praktijk afgetoetste conclusies worden getrokken. Logischerwijs zullen de nieuwe beleidsinzichten aanleiding geven tot nieuwe en tot meer aan innoverende woonprojecten aangepaste regelgeving. Bestaande knelpunten en obstructies worden zodoende weggewerkt indien opportuun.

Contouren van de proefomgeving en de principes van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

De stellers van het decreet merken op dat het decreet duidelijk de voorwaarden omschrijft waaraan een project moet voldoen om in aanmerking te komen voor een deelname aan de proefomgeving (zie artikel 3 van het ontwerpdecreet). Tevens omschrijft het decreet in artikel 4 van welke bepalingen kan worden afgeweken en in artikel 6 wat de duurtijd van de proefomgeving is. De contouren van de proefomgeving worden in het decreet aldus voldoende omschreven. Dit waarborgt tevens de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid. Bovendien worden de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid bijkomend gewaarborgd doordat de Vlaamse Regering bij de opmaak van de projectlijst gebonden is door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.4.2. Toepassingsgebied

Zoals gesteld onderschrijft de Raad de beleidskeuze om nieuwe ideeën, concepten of initiatieven voldoende kansen te geven. De Raad meent evenwel dat het toepassingsgebied in een ruimere mate in staat moet zijn vernieuwing in woontypologieën of woonvormen te ondersteunen (onder meer inzake duurzaamheid en vernieuwende bewoningsvormen), en vraagt zich daarbij af of het niet te beperkend is om beheer als voorwaarde op te leggen (zie verder). Daarnaast meent de Raad dat aandacht kan worden verleend aan de sociale dimensie. In dit verband vraagt de Raad onder meer om tijdelijke (individuele of collectieve) woonconstructies die mogelijk beperkt afwijken van een aantal normen en die specifiek worden opgericht met het oog op het huisvesten van dak- en thuislozen, mee op te nemen in het materieel toepassingsgebied (bij het stimuleren van innovatie of vernieuwing mag een inclusieve samenleving niet uit het oog worden verloren).

De definitie van 'gemeenschappelijk wonen' in het ontwerp van decreet werd overgenomen uit het rapport 'Gemeenschappelijk Wonen' van 20 september 2015 van het Steunpunt Wonen. Dit rapport is het resultaat van een uitgebreid wetenschappelijk onderzoek. De stellers van het ontwerp van decreet menen dan ook dat het niet opportuun is om de beheervoorwaarde uit de definitie te schrappen. In ieder geval geeft de Raad geen argumenten om deze voorwaarde uit de definitie te schrappen.

Verder merken de stellers van het ontwerp op dat tijdelijke woonconstructies kunnen deelnemen aan de proefomgeving voor zover zij de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen of een model voor erfpacht- en opstalconstructies beogen.

1.4.3. Afwijkingen op het regelgevend kader

1.4.3.1. Andere beleidsvelden dan wonen

De Raad merkt op dat regels die belemmerend werken zich niet alleen situeren op het beleidsveld wonen. Ook binnen het beleidsveld Ruimtelijke Ordening en het beleidsveld Welzijn bestaat er belemmerende regelgeving. Algemeen meent de Raad dat experimentele proefomgevingen moeten worden opgezet vanuit een beleidsveld overstijgende aanpak, en dit op zijn minst binnen de

bevoegdheidsdomeinen van de Vlaamse overheid (en bij voorkeur uitgebreid met belendende federale bevoegdheden, zoals sociale zekerheid).

De stellers van het ontwerpdecreet delen de mening dat niet alle belemmeringen zich op het beleidsveld wonen situeren. Dit wordt ook bevestigd in het rapport 'Gemeenschappelijk Wonen' van 20 september 2015 van het Steunpunt Wonen. Echter beoogt het voorliggend ontwerpdecreet de belemmeringen op het beleidsveld wonen bloot te leggen en oplossingen voor deze belemmeringen aan te reiken. Dit sluit niet uit dat in de toekomst initiatieven worden ondernomen om beleidsveld-overstijgend te werken om gemeenschappelijk wonen te faciliteren.

1.4.3.2. Beleidsveld wonen

De Raad stelt vast dat een ruime delegatie gegeven wordt aan de Vlaamse regering om te bepalen welke concrete bepalingen niet van toepassing zijn. De Raad vraagt hier omzichtigheid te hanteren en te waken over rechtszekerheid en gelijke behandeling. Bovendien is het van belang alle consequenties te verduidelijken. Wanneer bijvoorbeeld een afwijking op een decretale bepaling wordt toegestaan, moet het duidelijk zijn in hoeverre dit doorwerkt ten aanzien van de besluiten van de Vlaamse Regering die in uitwerking van de decretale grond worden getroffen.

De stellers van het ontwerp merken nogmaals op dat in het ontwerpdecreet voldoende waarborgen zijn die de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid beschermen en verwijzen naar de betreffende uiteenzetting hierboven en hieronder.

Verder wenst de Raad een aantal kanttekeningen te plaatsen bij de vooropgestelde keuzes aangaande de afwijking op decretale normen:

Woonkwaliteitsnormen:

Met betrekking tot woningkwaliteit formuleert de Raad drie opmerkingen.

1. Minimale normen – openbare orde – gevolgen voor handhaving

De Raad vraagt in het bijzonder aandacht voor de afwijkingen op de minimale woonkwaliteitsnormen:

“Deze normen zijn in beginsel van openbare orde (met specifieke gevolgen in geval van miskening). Het is de Raad niet duidelijk of ad hoc afwijkingen op normen die van openbare orde zijn, op een juridisch sluitende wijze kunnen worden toegekend, en wat de juridische consequenties hiervan zijn. Zo is het de Raad niet duidelijk wat het gevolg is van toegestane afwijkingen op de (administratieve of strafrechtelijke) handhaving van de normen. In geval een afwijking wordt toegestaan, bijvoorbeeld op de oppervlakenorm, wordt deze specifieke norm dan in de handhavingprocedure uitgesloten van beoordeling? In het ontwerp van decreet is de toepassing van de handhaving van de normen alvast niet uitgesloten (i.t.t. de bepalingen van hoofdstuk II van titel III inzake conformiteitsattesten). Het lijkt de Raad aangewezen deze aspecten verder uit te klaren”

Deelvraag 1: zijn afwijkingen op normen die van openbare orde zijn juridisch sluitend?

De afwijking op de minimale kwaliteitsnormen hebben tot gevolg dat de bewoners van een woning in deze proefprojecten niet dezelfde bescherming genieten als andere burgers. We moeten daarom in de eerste plaats nagaan of bij het toestaan van afwijkingen op de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen, de beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie al dan niet geschonden worden.

Het basisprincipe is de gelijke behandeling van alle burgers. Het is evenwel onder bepaalde voorwaarden mogelijk om verschillende categorieën van personen ook verschillend te behandelen zonder deze beginselen te schenden. Het Grondwettelijk Hof omschrijft deze mogelijkheid als volgt:

“De grondwettelijke regels van de gelijkheid en de niet-discriminatie sluiten niet uit dat een verschil in behandeling tussen bepaalde categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dezelfde regels verzetten er zich overigens tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de aangevochten maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de terzake geldende beginselen; het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.”

De categorie van personen die een afwijkende behandeling zouden krijgen kan omschreven worden als “personen die wonen in een woning die deel uitmaakt van een proefproject waarbij de Vlaamse Regering beperkte en welomschreven uitzonderingen heeft toegestaan op de minimale kwaliteitsnormen”.

De eerste voorwaarde die het Grondwettelijk Hof stelt: de verschillende behandeling moet op een “objectief criterium” berusten. Dit objectief criterium betreft de vraag of de bewoner al dan niet in een goedgekeurd proefproject woont.

De tweede voorwaarde die het Grondwettelijk Hof stelt: de verschillende behandeling moet redelijk verantwoord zijn rekening houdend met het doel en de gevolgen van de maatregel.

- Het doel van de maatregel wordt in de memorie van toelichting bij het ontworpen decreet als volgt omschreven: “In de resolutie van 9 juni 2015 betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen stelt het Vlaams Parlement dat diverse regelgevingen een vlotte ontwikkeling van nieuwe woonbehoeften en woonconcepten belemmeren. Gezien de omvangrijke behoefte aan een meer efficiënte invulling van het patrimonium is een evaluatie van alle bepalingen die allerlei vormen van innoverende woonconcepten verhinderen nodig. Het Vlaams Parlement vraagt aan de Vlaamse Regering om proefprojecten voor gemeenschappelijk en vernieuwend wonen te stimuleren”.

- De gevolgen van de voorgenomen maatregel inzake woningkwaliteit: de bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting van een categorie bewoners zal door het toestaan van afwijkingen op minimale normen beperkt verminderen als dat noodzakelijk is voor de realisatie van het vernieuwend woonconcept dat in de proefomgeving wordt opgenomen.

Hierbij kan ook verwezen worden naar het advies van de Raad van State van 13 mei 2016 met nummer 59.197/3 over het voorontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’. Daarin stelt de Raad van State: “Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is het “inherent aan een nieuwe regeling dat een onderscheid wordt gemaakt tussen personen die betrokken zijn bij rechtstoestanden die onder het toepassingsgebied van de vroegere regeling vielen en personen die betrokken zijn bij rechtstoestanden die onder het toepassingsgebied van de nieuwe regeling vallen. Een dergelijk onderscheid maakt op zich geen schending uit van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Elke wetswijziging zou onmogelijk worden indien zou worden aangenomen dat een nieuwe bepaling die grondwetsartikelen zou schenden om de enkele reden dat zij de toepassingsvereisten van de vroegere regeling wijzigt”. Voorliggend ontwerpdecreet poogt meer inzicht te verschaffen over de noden op het terrein, teneinde de regelgeving na evaluatie van de projecten definitief aan te passen.

Uit bovenvermelde kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen maatregelen redelijk verantwoord zijn gelet op het feit dat zij beperkt worden tot kwaliteitsnormen die niet raken aan de veiligheid of de gezondheid van de bewoners en gelet op de controle door de Vlaamse Regering op ieder individueel project.

Deelvraag 2: Gevolgen voor de administratieve en strafrechtelijke handhaving.

Er hoeft niet ingegaan te worden op de vraag van de Vlaamse Woonraad om de gevolgen van het toestaan van afwijkingen voor de administratieve en strafrechtelijke handhaving uit te klaren

aangezien door de Vlaamse Regering een afwijking op de normen zal worden toegestaan voor de goedgekeurde projecten. De initiatiefnemer begaat aldus geen inbreuk op de normen wanneer hij binnen deze toegestane afwijking blijft en er kunnen op hem dus ook geen handhavingsmaatregelen toegepast worden. Door uitdrukkelijk te bepalen dat de handhavingsmaatregelen niet van toepassing zijn, lijkt het bovendien alsof het afwijken van de normen fout is, maar dat enkel niet wordt gehandhaafd.

2. Afwijking van de minimale kwaliteitsnormen – afweging tegenover het grondrecht op wonen – selectieve opsomming afwijkingsmogelijkheden

Het ontworpen decreet bakent voldoende duidelijk de grenzen af binnen dewelke afwijkingen mogelijk zijn door in artikel 5, §2, 2° afwijkingen uit te sluiten die raken aan de veiligheid of de gezondheid van bewoners.

3. Afwijkingen op artikel 5, §2 VWC niet vermeld bij afwijkingsmogelijkheden

De huidige formulering van artikel 4, eerste lid, 1° laat afwijkingen toe op woningkwaliteitsnormen die op alle woningen van toepassing zijn (dus ook op kamers) maar niet op aanvullende vereisten en normen voor kamers waarvan sprake is in artikel 5, §2, van de Vlaamse Wooncode. De proefomgeving die wordt gecreëerd heeft betrekking op alternatieve vormen van samenwonen. De kans is daarom bijzonder groot dat de proefprojecten kamerwoningen zullen betreffen. Daarom wordt een verwijzing naar artikel 5, §2, van de Vlaamse Wooncode in het artikel 4, eerste lid, 1°, van het ontwerpdecreet toegevoegd.

Sociale huur:

De Raad vraagt bijzondere aandacht voor de mogelijke afwijking van de sociale huurregels. De Raad meent dat de mogelijkheid tot afwijking op een volledig deel van de Vlaamse Wooncode (titel VII van de Vlaamse Wooncode) zoals voorgesteld in het ontwerp te verregaand is. Mede vanuit het oogpunt van de sociale bescherming is duidelijkheid en omzichtigheid aangewezen, en moet een striktere selectie van bepalingen die mogelijk remmend zijn worden vooropgesteld. Alvast is het voor de Raad vaststaand dat aan de (procedurele) bescherming (o.a. de verweer- en beroepsprocedures) niet kan worden geraakt.

De stellers van het ontwerpdecreet merken op dat de ruime afwijkingsmogelijkheden een bewuste beleidskeuze is. Enkel door ruime afwijkingsmogelijkheden kunnen alle belemmeringen in kaart worden gebracht. Waar nodig werd de bevoegdheid van de Vlaamse Regering aan banden gelegd. In de eerste plaats worden de afwijkingsmogelijkheden m.b.t. de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten (artikel 4, § 1, eerste lid, 1° van het voorliggend ontwerp) beperkt. In de tweede plaats blijven voor de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, sociale leningen en premies steeds de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen van toepassing. Bovendien is de Vlaamse Regering bij de beoordeling van de projecten gebonden door de beginselen van behoorlijk bestuur en het grondrecht op wonen.

De stellers van het ontwerp volgen wel de mening van de Vlaamse Woonraad dat niet kan geraakt worden aan de procedurele bescherming. Daarom werd in het ontwerpdecreet opgenomen dat in geen geval kan afgeweken worden van de verweer- en beroepsmogelijkheden die voorzien zijn in de Vlaamse Wooncode.

Vervolgens stelt de Raad dat het niet duidelijk is of de sociale huisvestingsmaatschappij via de afwijking voorzien in artikel 4 § 1, 4° van het ontwerp van decreet, zal kunnen deelnemen aan een gemeenschappelijk woonproject dat uitgaat van een private partner. Tevens vraagt de Raad zich af of verhuur van woningen in gemeenschappelijke woonprojecten in de sociale huur al niet mogelijk zijn via de verhuring buiten het stelsel (en hoe verhouden zich in voorkomend geval de geselecteerde projecten ten aanzien van deze buiten het stelsel).

De eerste vraag van de Raad kan positief worden beantwoord. Doordat de Vlaamse Regering afwijkingen kan toestaan op artikel 40, §2, derde en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen in het kader van goedgekeurde proefprojecten deelnemen aan een gemeenschappelijk woonproject dat uitgaat van een private partner.

De tweede vraag van de Raad of de verhuur van woningen in gemeenschappelijke woonprojecten al niet mogelijk is via de verhuring buiten stelsel is absoluut niet pertinent. De proefomgeving strekt er immers toe om belemmeringen in het reguliere kader weg te werken. Gemeenschappelijk wonen mag niet worden verbannen naar een uitzonderingskader. Bovendien is de verhuring buiten stelsel enkel mogelijk voor duidelijk omschreven doeleinden (zie artikel 55bis van het Kaderbesluit Sociale Huur) en kan het niet algemeen worden toegepast.

Subsidieregeling:

De Raad meent dat de afwijkingen op de subsidiebepalingen beter geregeld worden in de diverse basissubsidieregelingen zelf dan via een afwijkend normregime. De raad vraagt tevens na te gaan wat de impact is op het ongedaan maken van het afwijkingsregime op de reeds verstrekte subsidies.

Afwijkingen in de diverse basissubsidieregelingen zelf regelen veronderstelt dat op voorhand kan bepaald worden van welke voorwaarden kan worden afgeweken. Een algemene afwijkingsmogelijkheid in een subsidiereglementering opnemen is niet haalbaar. De afwijkingen zullen door de Vlaamse Regering per project worden toegestaan en dit voor de duurtijd van het project. Afwijkingen op de subsidievoorwaarden zullen uitzonderlijk voorkomen. Er zal worden nagegaan in hoeverre in de gevallen waarin een sui generis subsidiëring kan verantwoord worden, een facultatieve subsidie kan worden verstrekt. Via een opname van deze mogelijkheid in het jaarlijkse uitgavendecreet kan, zolang dit nodig is, de specifieke basis voor de subsidiëring worden voorzien.

De stelling van de Raad dat het tijdelijk karakter van de afwijking noopt tot het achteraf conformeren aan de geldende regelgeving is niet correct in het kader van de subsidiereglementering. De subsidievoorwaarden worden immers vastgelegd bij de deelname aan de proefomgeving en de subsidie zal in voorkomend geval, ook tijdens de proefomgeving worden toegekend. De subsidievoorwaarden worden dus bij toekenning afgetoetst en moeten niet nogmaals worden afgetoetst op het einde van de proefperiode. Hierdoor zal er ook geen terugvordering zijn wanneer het project op het einde van de proefperiode niet voldoet aan de geldende normen voor de toekenning van een subsidie.

1.4.4. Toepassingsmodaliteiten

De Raad argumenteert dat het aanbeveling verdient om een duidelijke omschrijving van het begrip beheer te hanteren, onder meer om te voorkomen dat mede-eigendom onder de omschrijving valt. De keuze voor 'het collectief beheer' maakt enerzijds dat een aantal waardevolle vernieuwende projecten kunnen worden uitgesloten (zie hoger), en anderzijds moet worden nagegaan of voorgestelde definitie geen vormen van experimenteel gemeenschappelijk wonen uitsluit (bijvoorbeeld inzake het delen van minimaal één leefruimte en het gebruik ervan door derden).

De stellers van het ontwerp merken op dat de Raad er aan voorbijgaat dat de definitie van het begrip gemeenschappelijk wonen niet louter vereist dat de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer. Zo vereist de definitie ook dat minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken. Hierdoor valt een gewone mede-eigendom niet onder de definitie van gemeenschappelijk wonen. Verder toont de Raad niet aan welke waardevolle vernieuwende projecten kunnen worden uitgesloten door de huidige definitie van gemeenschappelijk wonen. Alleszins is het voor de stellers van het ontwerpdecreet niet duidelijk op welke projecten de Raad doelt.

De Raad pleit ervoor dat een jury van onafhankelijke experts de Vlaamse Regering bijstaat bij de selectie van de projecten. Het decreet bepaalt echter dat de Vlaamse Regering de oproep tot deelname organiseert en een lijst vaststelt van de geselecteerde projecten en de bepalingen waarvan deze projecten mogen afwijken. De Vlaamse Regering beslist aldus vrij in welke mate zij zich laat adviseren door deskundigen en is bij de beoordeling gebonden door de beginselen van behoorlijk bestuur. De stellers van het decreet achten het dan ook niet nodig om in het decreet te bepalen of en op welke wijze de Vlaamse Regering zich moet laten bijstaan door deskundigen.

In artikel 4 van het ontwerp wordt bepaald dat na afloop van de proefomgeving het project moet worden voortgezet binnen de geldende regelgeving. Hierbij wordt voorzien dat de initiatiefnemer kan worden vergoed om zich te conformeren aan de regelgeving (artikel 6 van het ontwerp). Het is voor de Raad niet duidelijk of het conformeren aan de regelgeving wel steeds mogelijk is. Wanneer bijvoorbeeld een afwijking op de oppervlaktenormering werd toegestaan, kan na afloop moeilijk worden voldaan aan deze norm als deze onveranderd is gebleven. Dan kan enkel via verbouwing opnieuw de conforme toestand worden gerealiseerd. Bijkomend moet de vraag worden gesteld of een vergoeding om zich te conformeren wel wenselijk is. De Raad acht dit niet voor de hand liggend net omdat op vraag van de initiatiefnemer zelf een afwijking op de geldende regelgeving werd verleend (en moeten hieromtrent geen bijkomende criteria worden aangegeven?).

Het komt aan de initiatiefnemers toe om in te schatten of zij zich kunnen conformeren naar de geldende regelgeving. Het is inderdaad mogelijk dat dit verbouwingen vereist. Om deze reden werd in het ontwerp van decreet opgenomen dat de Vlaamse regering op het einde van de proefperiode, binnen de perken van de referentiekredieten, de initiatiefnemer zal vergoeden om zich terug in regel stellen met de vigerende regelgeving. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat kandidaten worden afgeschrikt doordat ze na afloop van de proefomgeving nog bijkomende investeringen moeten doen. Enkel door voldoende groot aantal deelnemers kunnen er immers duidelijke en onderbouwde conclusies uit de proefomgeving.

1.4.5. Coördinatie woninghuurwetgeving

Het ontwerp voorziet in een coördinatiemachtiging om de woninghuurwetgeving afzonderlijk te coördineren in een Vlaams Huurdecreet. Deze nieuwe coördinatiemachtiging komt bovenop deze vervat in artikel 45 van het ontwerp van decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen. Deze laatste voorziet de mogelijkheid van coördinatie binnen de Vlaamse Wooncode. De Raad kan instemmen met de invoering van een nieuwe coördinatiemachtiging die meer opties open houdt. Het is bovendien positief dat de Vlaamse Regering in dit kader overleg wenst te plegen met de betrokken stakeholders.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Geen wijzigingen.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen wijzigingen.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Geen wijzigingen.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Geen wijzigingen.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving;
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 dertig 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:

- Memorie van Toelichting
- het principiële goed te keuren voorontwerp van decreet
- het advies van de Vlaamse Woonraad