

**VOORONTWERP VAN DECREET HOUDENDE INSTELLING VAN EEN  
PROEFOMGEVING VOOR EXPERIMENTELE WOONVORMEN EN TOT  
MACHTIGING VAN EEN COÖRDINATIE VAN DE REGELGEVING  
BETREFFENDE DE WONINGHUURWETGEVING**

**MEMORIE VAN TOELICHTING**

**A. Algemene toelichting**

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.

Voorliggend ontwerpdecreet komt 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. Er wordt een proefomgeving ingesteld waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan 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. Hierdoor kunnen na afloop van de proefomgeving goed onderbouwde en aan de praktijk afgetoetste conclusies worden getrokken.

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.

De Vlaamse Woonraad stemt in met de instelling van een proefomgeving. Hiertoe moeten evenwel vier voorwaarden zijn vervuld. Vooreerst moet de proefomgeving noodzakelijk zijn. Een tweede voorwaarde is volgens de Vlaamse Woonraad 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 Vlaamse Woonraad dat voldoende waarborgen moeten worden geboden om de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid te garanderen. Ook merkt de Vlaamse Woonraad op dat regels die belemmerend werken zich niet alleen situeren op het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad meent dan ook dat een proefomgeving moet 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 decreet onderschrijven het advies van de Vlaamse Woonraad 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 Vlaamse Woonraad 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.

De stellers van het ontwerpdecreet delen de mening van de Vlaamse Woonraad 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.

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

## **B. Toelichting bij de artikelen**

### **Hoofdstuk 1. Algemene bepaling**

#### **Artikel 1**

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

### **Hoofdstuk 2. Proefomgeving voor experimentele projecten**

## **Artikel 2**

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Regering een eenmalige oproep voor experimentele woonvormen tot deelname aan een proefomgeving organiseert.

## **Artikel 3**

Dit artikel geeft een opsomming van de voorwaarden waaraan een project moet voldoen om in aanmerking te komen voor een selectie als een experimenteel project.

In het eerste punt wordt het doel van de projecten bepaald die kunnen deelnemen aan de proefomgeving. Concreet moet het project 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. Het zijn immers deze projecten die bijzondere moeilijkheden ondervinden om binnen de toepasselijke regelgeving op te starten.

Aangezien het begrip 'gemeenschappelijk wonen' voor verwarring kan zorgen wordt dit begrip in het tweede lid afgebakend door het te definiëren als een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woonegelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer. Deze definitie werd overgenomen uit het rapport 'Gemeenschappelijk Wonen' van 20 september 2015 van het Steunpunt Wonen.

De Vlaamse Woonraad pleitte in haar advies ervoor om het begrip 'beheer' verder te omschrijven. Hiermee kan volgens de Vlaamse Woonraad voorkomen worden dat mede-eigendom onder de omschrijving valt. Volgens de Vlaamse Woonraad maakt de keuze voor het 'collectief beheer' 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 Vlaamse Woonraad gaat er echter aan voorbij 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 toonde de Vlaamse Woonraad niet aan welke waardevolle vernieuwende projecten kunnen worden uitgesloten door de huidige definitie van gemeenschappelijk wonen. Alleszins is het niet duidelijk op welke projecten de Vlaamse Woonraad doelde. Het begrip wordt daarom in het ontwerpdecreet niet verder omschreven.

In een tweede punt wordt bepaald dat het project vernieuwend moet zijn en dat de huidige regelgeving hinderlijk is voor de totstandkoming van het project. Door te stellen dat het project vernieuwend moet zijn worden aanvragen tot deelname die louter gericht zijn op de regularisatie van een bestaand woonproject geweerd. De proefomgeving strekt er immers toe innoverende woonvormen de kans te geven om op te starten zonder een belemmering van een veelheid aan regelgeving.

In zijn aanvraag tot deelname zal de initiatiefnemer moeten specificeren welke bepalingen, vermeld in artikel 4 van het ontwerpdecreet, hinderlijk zijn en waarom een afwijking van de betreffende bepaling gerechtvaardigd is. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 4 van het ontwerpdecreet.

Tot slot wordt in een derde punt bepaald dat de methodiek van en de samenwerking binnen het project overdraagbaar moet zijn naar andere regio's of samenwerkingsverbanden in het Vlaamse Gewest. Het is immers de bedoeling van de proefomgeving om tot vernieuwde beleidsinzichten te komen die kunnen worden toegepast in het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Woonraad merkte in haar advies bij het ontwerpdecreet op 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. Daarnaast meent de Vlaamse Woonraad dat aandacht kan worden verleend aan de sociale dimensie. In dit verband vraagt de Vlaamse Woonraad 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

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 Vlaamse Woonraad 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.

#### **Artikel 4**

Dit artikel geeft een opsomming van de bepalingen waarvan de Vlaamse Regering op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer gehele of gedeeltelijke afwijkingen kan toestaan. Hierdoor wordt de bevoegdheid van de Vlaamse Regering om af te wijken van decretale bepalingen afgebakend.

Concreet betreft het de volgende bepalingen:

1° artikel 5, §1, eerste en derde lid, van de Vlaamse Wooncode dat de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bepaalt waaraan woningen moet voldoen.

2° artikel 34, §3 en artikel 42 van de Vlaamse Wooncode die handelen over de verkoop van sociale koopwoningen.

3° artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, voor wat betreft de kwaliteitsnormen waaraan sociale woningen moeten voldoen. Deze normen worden vastgelegd in de C2008, leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen.

4° artikel 40, §2, derde en vierde lid van de Vlaamse Wooncode dat de voorwaarden bepaalt waaronder sociale woonorganisaties kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere vennootschappen.

5° artikel 78 en artikel 79 van de Vlaamse Wooncode die de voorwaarden bepalen waaronder sociale leningen worden verstrekt.

6° artikel 81, §1, en artikel 82 tot en met artikel 83 van de Vlaamse Wooncode die handelen over tegemoetkomingen.

7° artikel 84 van de Vlaamse Wooncode dat de twintigjarige bewoningsplicht instelt en een vergoeding bepaalt bij niet-nakoming van deze verplichting.

8° titel VII van de Wooncode. Deze titel handelt over de verhuring van woningen in de sociale sector. Hiertoe behoren onder andere de huurdersverplichtingen en de toewijzingsregels.

De proefperiode, en dus ook de verleende afwijkingen op de bestaande regelgeving, is tijdelijk van aard. Dit wil zeggen dat na afloop van de proefperiode het experimenteel proefproject terug gebonden wordt door de algemeen geldende regelgeving. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een gemeenschappelijk proefproject mag afwijken van de oppervlaktenormen die werden vastgesteld op basis van de Vlaamse Wooncode. Dit project zal zich echter op het einde van de proefperiode moeten schikken naar de geldende woonkwaliteitsnormen. Het is dan ook belangrijk dat de initiatiefnemer bij de opstart van het experimenteel project rekening houdt met het tijdelijk karakter van de proefomgeving. In de projectaanvraag moet de initiatiefnemer daarom aantonen op welke manier hij zich op het einde van de proefperiode kan conformeren met de geldende regelgeving.

De afwijkingen die de Vlaamse Regering kan toestaan worden in het decreet op drie wijzen beperkt.

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. Het Vlaamse Gewest moet er immers over waken dat iedereen, ongeacht de woonvorm, veilig, gezond en kwaliteitsvol kan wonen. De normen die in uitvoering van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode zijn vastgesteld, zijn dan ook absolute minimumnormen voor menswaardig wonen. Maar het meetinstrument waarmee op heden wordt beoordeeld of een woning voldoet aan deze normen (het zogenoemde "technisch verslag") is ontwikkeld in functie van traditionele woonvormen. Dat brengt met zich mee dat het mogelijks niet volledig toepasbaar is op bepaalde experimentele woonvormen. Daarom wordt enige experimenteerruimte mogelijk gemaakt, maar beperkt tot wat echt noodzakelijk is om het beoogde doel van het experimenteel project te bereiken en zonder dat de veiligheid of gezondheid van de bewoners in het gedrang kan komen. 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. Dit moet verzekeren dat de beperkte middelen van het woonbeleid worden toegekend aan diegenen die moeilijkheden ondervinden om op eigen kracht een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Verder kan de Vlaamse Regering in geen geval een afwijking toestaan van de verweermogelijkheden en de beroepsmogelijkheden die voorzien zijn in de Vlaamse Wooncode.

Tevens is de Vlaamse Regering bij de beoordeling gebonden door de beginselen van behoorlijk bestuur en kan de Vlaamse Regering geen afbreuk doen aan het grondrecht op wonen.

De Vlaamse Woonraad is de mening toegedaan 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.

Het ontworpen decreet voorziet voldoende waarborgen voor de rechtszekerheid en de gelijke behandeling. Zoals hierboven aangegeven wordt de bevoegdheid van de Vlaamse Regering in het decreet voldoende beperkt en is de Vlaamse Regering bovendien bij de selectie van de deelnemende projecten gebonden door de algemene beginselen van bestuur en door het grondrecht op wonen.

Wat betreft de afwijking op de subsidieregeling merkte de Vlaamse Woonraad in haar advies op 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.

Wat betreft de afwijkingen op de woonkwaliteitsregeling merkt de Vlaamse Woonraad het volgende op: *“Deze normen zijn in beginsel van openbare orde (met specifieke gevolgen in geval van miskennis). 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”*.

Met betrekking tot woningkwaliteit formuleert de Raad drie opmerkingen.

#### 1. Minimale normen – openbare orde – gevolgen voor handhaving

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 betwiste 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 wetwijziging 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 recht 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 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 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.

Wat betreft de afwijkingen op de sociale huurreglementering is de Vlaamse Woonraad de mening toegedaan 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. Zo werd met betrekking tot de sociale huurreglementering bijvoorbeeld ingeschreven dat de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen steeds van toepassing blijven. 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 dat 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.

## **Artikel 5**

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Regering een lijst opmaakt van de geselecteerde projecten. In die lijst duidt de Vlaamse Regering per project de artikelen aan waarvan kan worden afgeweken.

Het advies van de Vlaamse Woonraad om in het decreet op te nemen dat de Vlaamse Regering bij de selectie moet worden bijgestaan door een jury van onafhankelijke experts, werd niet gevolgd. De Vlaamse Regering moet vrij kunnen beslissen in welke mate en of zij zich laat adviseren door deskundigen.

De afwijkingen die de Vlaamse Regering kan toestaan dienen steeds opgevangen te worden binnen de beschikbare kredieten.

## **Artikel 6**

Dit artikel bepaalt dat de duurtijd van een proefproject zes jaar bedraagt. De Vlaamse Regering kan evenwel op individuele basis beslissen om de duurtijd van een proefproject éénmalig te verlengen met maximaal vier jaar.

De periode van 6 of 10 jaar is voldoende om de projecten te evalueren en – bij positieve evaluatie – de regelgeving daarop af te stemmen. Indien de projecten dus positief geëvalueerd worden, is het de bedoeling dat de regelgeving binnen de 6 of 10 jaar is aangepast en kunnen de projecten verder blijven werken. Indien de projecten daarentegen negatief geëvalueerd worden, zal de regelgeving niet worden aangepast en is er bijgevolg ook geen verantwoording waarom de afwijking op de regels zou verder gezet kunnen worden. Een te lange vrijstelling op bepaalde normen, terwijl men vanuit het beleid al beslist heeft de normen niet aan te passen, is strijdig met het gelijkheidsbeginsel aangezien dan aan bepaalde initiatiefnemers toestemming wordt gegeven om te blijven afwijken van de normen, terwijl men beleidsmatig al beslist heeft dat deze afwijking niet aanvaard kan worden. De vrijstelling van bepaalde normen kan enkel gerechtvaardigd worden vanuit de gedachte dat ze slechts tijdelijk is, met het oog op het trekken van lessen voor het beleid en kan dus enkel voor de periode die nodig is om die lessen effectief te trekken.

Op het einde van de proefperiode zal de Vlaamse Regering, binnen de perken van de refertekredieten en indien nodig, de initiatiefnemer vergoeden om zich terug in regel stellen met de vigerende regelgeving.

In haar advies stelt de Vlaamse Woonraad de vraag of deze vergoeding wel wenselijk is omdat de initiatiefnemer zelf een afwijking op de geldende regelgeving heeft gevraagd. De stellers van het ontwerp achten de vergoeding noodzakelijk omdat hierdoor kandidaten gemotiveerd worden om deel te nemen aan de proefomgeving. Het kan niet de bedoeling zijn dat kandidaten worden afgeschrikt doordat ze na afloop van de proefomgeving nog bijkomende investeringen moeten doen. Immers kunnen er enkel duidelijke en onderbouwde conclusies uit de proefomgeving worden getrokken als er voldoende deelnemers zijn.

### **Hoofdstuk 3. Machtiging tot coördinatie inzake woninghuurrecht**

#### **Artikel 7**

Dit artikel creëert een decretale basis om over te gaan tot een afzonderlijke coördinatie van het woninghuurrecht.

Artikel 112 van de Vlaamse Wooncode bevat reeds een delegatie aan de Vlaamse Regering om alle decretale bepalingen samen te brengen die betrekking hebben op het woonbeleid en het sociale grond- en pandenbeleid. Die coördinatiebepaling laat toe al deze bepalingen in één tekst onder te brengen. De omvang van de coördinatiebevoegdheid is gelijk aan de coördinatie voorzien in artikel 112 van de Vlaamse Wooncode.

Via deze decretale basis wordt ook de mogelijkheid voorzien om de bepalingen van het woninghuurrecht afzonderlijk te coördineren in een 'Vlaams Huurdecreet'. Het wijzigingstraject van het woninghuurrecht wordt momenteel opgestart via een conceptnota over de private huurmarkt en zal verder lopen in nauw overleg met de betrokken actoren. Er zijn nog geen definitieve keuzes gemaakt over de concrete aanpak, zodat beide pistes (integratie van het woninghuurrecht in de Vlaamse Wooncode en het afzonderlijk houden van alle bepalingen met betrekking tot het woninghuurrecht) opgehouden moeten worden.

Het afzonderlijk houden van alle bepalingen met betrekking tot het woninghuurrecht bevordert in ieder geval de kenbaarheid van het woninghuurrecht, wanneer dit in een aparte (korte) tekst wordt gehouden.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS