

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 4.1.4, §2, derde lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
 - Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op advies van de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Vooraf

In wat volgt, wordt rekening gehouden met de wijzigingen aan artikel 4.1.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 die zijn opgenomen in het decreet van 14 oktober 2016 “houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen”. Het ontwerpdecreet werd op 5 oktober 2016 goedgekeurd in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement. De artikelen in kwestie vormen de rechtsgrond voor het voorliggende ontwerpbesluit.

1.2. Situering

Op 1 juli 2016 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering “tot vaststelling van nadere regels voor de gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 4.1.4, §2, derde lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” (VR 2016 0107 DOC.694). Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd voor advies voorgelegd aan de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad bracht op 8 september 2016 zijn advies 2016/14 uit over het ontwerpbesluit.

Het ontwerpbesluit en het advies van de Vlaamse Woonraad zijn respectievelijk als bijlage 1 en bijlage 2 bij deze nota gevoegd.

1.3. Advies van de Vlaamse Woonraad

Algemeen

- De Vlaamse Woonraad meent dat de specifieke inhaalbeweging in de regel moet worden nagestreefd. De mogelijkheid tot vrijstelling moet hierbij als een strikte uitzondering gelden (en steeds in relatie staan met de voortgang van de reguliere inspanning). Een al te ruimhartig uitzonderingsregime dreigt immers op gemeentelijk en gewestelijk niveau te leiden tot een vermindering van de kwantitatieve doelstellingen inzake het sociale huuraanbod. Daarnaast vraagt de Raad om de vrijstelling die nu een definitief karakter heeft (decretaal) om te buigen tot een tijdelijke vrijstelling (waarbij de tijdelijkheid afhankelijk is van het aanhouden van de criteria die nopen tot vrijstelling). Op die manier zou alsnog het vooropgesteld minimaal niveau in betrokken gemeente kunnen worden behaald.

De mogelijkheid tot vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging is decretaal voorzien, net als de criteria om in aanmerking te komen voor dergelijke vrijstelling of vermindering. Het komt de Vlaamse Regering niet toe om de definitieve vrijstelling om te buigen naar een tijdelijke vrijstelling, en evenmin om de vrijstelling te koppelen aan de voortgang van de reguliere inspanningen (behoudens het tweede criterium, dat wel een rechtstreeks verband legt). Verder kan worden aangestipt dat in geval van een vrijstelling of vermindering het daarmee overeenstemmende aantal woningen wordt toegevoegd aan het contingent voor de sociaal woonbeleidsconvenanten. Er is dus geen sprake van een vermindering van de kwantitatieve doelstellingen inzake sociale huur.

- De Vlaamse Woonraad vraagt aandacht voor de mogelijke contradictie in het beleid waarbij enerzijds het dwingend karakter van instrumenten op het terrein wordt afgebouwd en anderzijds het niet-behalen van het objectief door de sociale huisvestingsactoren wordt beteugeld.

Een vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging in een gemeente heeft tot gevolg dat de lokaal actieve sociale woonactoren, en in het bijzonder de sociale huisvestingsmaatschappijen (die een bijdrage moeten leveren aan de gemeentelijke doelstellingen, wat decretaal als erkenningsvoorwaarde is ingeschreven), een kleinere inspanning moeten doen om het bindend sociaal objectief te behalen. Er is dus geen contradictie, integendeel – het zijn als het ware communicerende vaten.

Motieven voor vrijstelling

Manifeste ruimtelijke beperkingen

- De Vlaamse Woonraad kan de werkwijze van het feitelijk onderzoek voor de beoordeling van deze vrijstellingsgrond onderschrijven, maar meent dat het aangewezen is om in het ontwerpbesluit indicatief aan te geven op welke basis het verlenen van de vrijstelling kan gebeuren, zoals het (beperkte) aanbod aan beschikbare bouwgronden, de vooruitgang in de reguliere inspanning,... Het (indicatief) opnemen van beoordelingselementen zou de duidelijkheid en transparantie van de beoordeling van het feitelijk onderzoek zelf ten goede komen.

- In het ontwerpbesluit wordt gesteld dat de vrijstelling slechts kan worden toegekend voor zover de gemeente een actieprogramma heeft vastgesteld voor de activering van (semi-) publieke gronden. De Vlaamse Woonraad kan instemmen met deze voorwaarde. De Raad meent echter dat bij de beoordeling van de 'manifest ruimtelijke beperkingen' ook andere criteria dan de (semi-)publieke grondvoorraad in rekening kunnen worden gebracht. De appreciatie van de manifest ruimtelijke beperkingen moet volgens de Raad worden gestoeld op een totaalbeeld, en dit vereist een grondig in kaart brengen van alle territoriale mogelijkheden. Bovendien moeten de ruimtelijke beperkingen een manifest karakter vertonen, wat inhoudt dat het bestaan van de beperkingen zonder enige twijfel overduidelijk en onbetwistbaar is. De Raad vraagt hiermee rekening te willen houden in het besluit van de Vlaamse Regering.

De Raad wenst er algemeen op te wijzen dat ruimtelijke beperkingen op zich geen reden mogen zijn om in de gemeente niet langer een sociaal aanbod te realiseren. Ruimtelijke beperkingen vormen een bijkomende moeilijkheid en kunnen vertragend werken, maar mogen daarom nog niet leiden tot een status quo van het sociaal woonaanbod (aanbodverruiming kan via aankoop, sloop en/of renovatie van woningen bestemd voor sociale verhuring).

De stellers van het ontwerpbesluit kunnen de opmerkingen van de Vlaamse Woonraad onderschrijven. In de artikelsgewijze bespreking worden bij dit onderdeel een aantal indicatieve beoordelingselementen opgenomen.

- Daarnaast is de bepaling dat de ruimtelijke beperkingen niet of onvoldoende kunnen worden opgevangen d.m.v. verhuring van private woningen via sociale verhuurkantoren (SVK) niet nader uitgewerkt in het ontwerpbesluit. Het ontbreken van criteria kan de beoordeling van deze voorwaarde bemoeilijken. De Raad meent dat een objectieve basis ter beoordeling kan worden vooropgesteld zoals bijvoorbeeld het aandeel private huurwoningen in de gemeente of het aandeel dat via een SVK wordt verhuurd.... Tevens kan de steun van het lokale bestuur aan de ontwikkeling van het SVK een element ter beoordeling vormen (participatie in algemene vergadering of raad van bestuur, publiciteit in gemeentelijk informatieblad, samenwerkingsovereenkomst met OCMW, enz.). De Raad meent dat het aangewezen is een aantal criteria of indicaties op te nemen waarop de beoordeling kan steunen.

In de artikelsgewijze bespreking worden bij dit onderdeel een aantal indicatieve beoordelingselementen opgenomen.

Inspanningen op het vlak van woonbehoeftige doelgroepen

- De Vlaamse Woonraad stelt vast dat er van wordt uitgegaan dat de opvang van doelgroepen (ander dan deze m.b.t. sociale huisvesting) een vermindering van het aanbod sociale huisvesting rechtvaardigt. De Vlaamse Woonraad is het oneens met dit uitgangspunt en meent dat het sociaal huuraanbod in beginsel niet moet worden verminderd naargelang de opvang of huisvesting van andere kwetsbare doelgroepen (integendeel de opvang hiervan kan resulteren in een bijkomende woonnood en grotere behoefte aan een sociaal huuraanbod).

Het voornoemde uitgangspunt is uitdrukkelijk als vrijstellingscriterium voorzien in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het komt de Vlaamse Regering niet toe om daar wijzigingen in aan te brengen, laat staan om een ander uitgangspunt in te nemen.

- In geval de Vlaamse Regering er toch voor opteert de vrijstelling aan te houden vraagt de Raad in de uitwerking van de vrijstellingsgrond mogelijk aandacht te hebben voor volgende parameters:

** De Raad meent dat niet enkel de grootte van de voorziening van belang is, maar evenzeer kan de grootte van de gemeente of stad een element zijn om de lokale draagkracht in te schatten. De Raad vraagt dit element mee in overweging te willen nemen.*

Bij de vaststelling in 2009 van de bindende sociale objectieven, en bij uitbreiding ook van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen, is al rekening gehouden met het aantal huishoudens en dus ook met de grootte van de stad of gemeente. Grotere steden hebben nominaal een groter bindend sociaal objectief, dus de reële impact ervan is al meegenomen.

** De capaciteit van voorzieningen voor woonbehoeftige personen is een momentopname, en kan in de tijd wijzigen (bv. verhuis, sluiting of uitbreiding van een voorziening). De vrijstelling op de bijzondere inhaalbeweging is echter permanent. De Raad vraagt in het ontwerpbesluit de mogelijkheid tot bijsturing van de vrijstelling te voorzien in geval wijzigingen optreden in de residentiële capaciteit in de gemeente.*

Ook hier geldt de redenering dat de vrijstelling permanent is en dat het niet aan de Vlaamse Regering toekomt om daar desgevallend een ander standpunt over in te nemen.

** De Raad vraagt eveneens om meer rekening te willen houden met de tijdelijkheid van opvangstructuren. Bij tijdelijke opvang (bv. in het kader van asiel) dient zulks volgens de Raad niet in mindering te worden gebracht. Net omwille van het tijdelijk karakter moet één en ander niet doorwegen op de permanente vrijstelling.*

De Vlaamse Woonraad verwijst voor de tijdelijkheid van opvang naar open en gesloten asielcentra, waar asielzoekers tijdelijk verblijven in afwachting van een beslissing over hun asielaanvraag. Het klopt dat een individu er tijdelijk wordt opgevangen; anders heeft de opvang in asielcentra wel degelijk een permanent karakter: er worden continu asielzoekers opgevangen. Ook hier geldt de redenering dat de mogelijkheid om een vermindering aan te vragen voor de aanwezigheid van een open of gesloten asielcentrum decretaal is ingeschreven, en dat het niet aan de Vlaamse Regering toekomt om hier een andere invulling aan te geven. Meer in het algemeen kunnen de stellers van het ontwerpbesluit de opmerking van de Vlaamse Woonraad onderschrijven; er zal over gewaakt worden dat woningen en voorzieningen enkel kunnen leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging als ze een voldoende permanent karakter hebben.

** De Raad meent tevens dat een zekere selectie op zijn plaats kan zijn en niet alle voorzieningen in aanmerking moeten komen voor vermindering.*

Een aantal voorzieningen zijn decretaal opgesomd. Andere voorzieningen zijn niet uitdrukkelijk opgesomd, zodat geval per geval zal moeten nagegaan worden of ze onder de decretale omschrijving vallen. In de artikelsgewijze bespreking worden bij dit onderdeel een indicatieve omschrijving opgenomen.

- Wat betreft de bepaling van de wegingsfactor "15" (vermindering inhaalbeweging met 1 sociale huurwoning per 15 plaatsen voor woonbehoeftige personen) kunnen bedenkingen worden geformuleerd. De werkwijze lijkt eerder gebaseerd op een aantal parameters die weinig onderbouwd zijn, en waarbij vooral wordt uitgegaan van een 'gemiddelde' situatie die weinig overeenstemt met de werkelijkheid.

Voor de motivering van deze wegingsfactor wordt verwezen naar de algemene toelichting in de nota bij het dossier dat op 1 juli 2016 principieel werd goedgekeurd.

Sociale huurwoningen van lokale besturen

- Sociale huurwoningen die in eigendom of in beheer zijn van het Vlaams Woningfonds, van de gemeente zelf, van het OCMW, een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een OCMW-vereniging, die niet zijn opgenomen in de nulmeting voor het BSO, en onder de marktprijs worden aangeboden aan woonbehoeftigen kunnen in mindering worden gebracht van de specifieke inhaalbeweging. De Vlaamse Woonraad wenst in dit verband op te merken dat de omschrijving van 'verhuring onder de marktprijs', moeilijk te hanteren en niet specifiek is (met weinig garanties op sociale aanwending).

Zoals reeds aangehaald in de nota bij het dossier dat op 1 juli 2016 principieel werd goedgekeurd, gaat het om woningen die met een betoelaging door het Vlaamse Gewest – en meer in het bijzonder een subsidie vanuit het Vlaamse woonbeleid- zijn verwezenlijkt. Daaruit volgt, zoals blijkt uit de actorgerichte definitie, voorzien in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, van de Vlaamse Wooncode, dat het gaat om sociale huurwoningen die verhuurd moet worden volgens het sociaal huurstelsel. Het Kaderbesluit Sociale Huur is van toepassing, met dien verstande dat daarin voor de huurprijsberekening van woningen van lokale besturen wordt teruggegrepen naar het BVR van 29 september 1994. Voor de huurprijsberekening van woningen van het VWF geldt een specifieke eigen regeling (artikel 78 Kaderbesluit Sociale Huur).

- De Vlaamse Woonraad vraagt om duidelijke bepalingen indien deze woningen naderhand van statuut zouden wijzigen. Het kan volgens de Raad niet de bedoeling zijn deze woningen eerst in mindering te brengen van de specifieke inhaalbeweging, om vervolgens te worden ingebracht in de realisatie van het BSO (wanneer zij nadien in eigendom of beheer worden genomen door een sociale huisvestingsmaatschappij of SVK). De Raad vraagt hier aandacht voor in het ontwerpbesluit.

Dat is een terechte bedenking van de Vlaamse Woonraad. Om die reden wordt in artikel 11 een bepaling ingeschreven die ervoor zorgt dat woningen die ingebracht worden in het kader van een vrijstelling of vermindering en daarna overgedragen of in beheer gegeven worden aan een andere lokale sociale woonactor, niet meetellen voor het bindend sociaal objectief van de gemeente in kwestie.

Gevolgen vrijstellingen

- Het totaal aantal sociale huurwoningen dat via de inhaalbeweging moet worden gerealiseerd betreft 2900 woningen. De Raad acht het wenselijk na te gaan wat de globale kwantitatieve gevolgen zijn van het verlenen van vrijstellingen (het zij geheel het zij gedeeltelijk). In welke mate zal het gewestelijke sociaal objectief hierdoor worden beïnvloed (verminderd), en hoe zal hiermee worden omgegaan.

Een inschatting van de globale kwantitatieve gevolgen is onmogelijk; we weten immers niet welke gemeente een dossier gaat indienen en voor hoeveel woningen. In het extreme geval zijn er 2900 sociale huurwoningen minder verplicht te realiseren, en komen die in het gedeelte vrijwillig te realiseren sociale huurwoningen, via de sociaal woonbeleidsconvenanten en de inspanningen van de sociale verhuurkantoren in de gemeenten die hun bindend sociaal objectief hebben bereikt.

- De Raad meent dat het verlies aan sociaal aanbod (elders) dient te worden opgevangen. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt verwezen naar de compensatie die kan worden geregeld via de woonbeleidsconvenanten (waarbij de gemeenten op haar vraag een extra aanbod kan realiseren). Het is de vraag of via de convenanten de vermindering volledig kan worden opgevangen? Bovendien wordt dan het verlies elders opgevangen en blijven de gemeenten met een gering aanbod achterop hinken. Om dit op te vangen kan worden bekeken of en in welke mate binnen een (woon)regio het kwantitatieve verlies kan worden opgevangen (al dan niet als een gezamenlijk intergemeentelijk objectief). Alvast vraagt de Raad op één of andere manier te voorzien in een degelijke compensatieregeling. Het lijkt het de Raad aangewezen dat de betrokken gemeenten blijvend de verantwoordelijkheid opnemen om een ernstige inspanning op vlak van sociale woonaanbod te realiseren.

De Vlaamse Woonraad pleit hier voor territoriale schaalvergroting, nl. een verdeling van budgetten voor wonen binnen zogenoemde woonregio's. Dat is een benadering van het lokaal woonbeleid die niet in dit dossier zijn beslag moet krijgen. De suggestie zal worden onderzocht naar aanleiding van de opmaak van het BVR Lokaal Woonbeleid, dat in de loop van 2017 van start gaat.

Puntsgewijze opmerkingen

- Met betrekking tot artikel 5 van het ontwerpbesluit, meer bepaald het gevolg van de overschrijding van de beslissingstermijn, is er volgens de Vlaamse Woonraad geen gelijkvormigheid met wat in de nota aan de Vlaamse Regering wordt vooropgesteld.

Dat klopt. Het is effectief de bedoeling dat een aanvraag waarover niet tijdig een beslissing wordt genomen, geacht wordt te zijn goedgekeurd.

- Met betrekking tot artikel 8 van het ontwerpbesluit wordt in de nota aan de Vlaamse Regering verwezen naar artikel 2, 18 van het decreet van 7 maart 2008 inzake de bijzondere jeugdbijstand. De Raad merkt op dat in het desbetreffend artikel 8 van het ontwerp van besluit evenwel niet wordt verwezen naar vernoemde bepaling uit het

decreet bijzondere jeugdbijstand. Eenzelfde opmerking geldt voor de categorie voorzieningen voor opvang van daklozen, ex gedetineerden of ex psychiatrische patiënten waarbij nota en ontwerpbesluit niet afgestemd zijn. Het lijkt de Raad aangewezen duidelijkheid te scheppen welke voorzieningen al dan niet in aanmerking kunnen genomen worden.

Er wordt verwezen naar de bepaling van artikel 4.1.4, §2, derde lid, 3°, a), van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Daarin is er wel degelijk sprake van een verwijzing naar artikel 2, 18°, van het decreet inzake de bijzondere jeugdbijstand. Idem voor de categorie 'voorzieningen voor opvang van daklozen, ex-gedetineerden of ex-psychiatrische patiënten'.

- Met betrekking tot artikel 9 van het ontwerpbesluit wordt in de nota aan de Vlaamse Regering gesteld dat een gesloten of open asielcentrum aanleiding kan geven tot een vermindering van de inhaalbeweging tot maximaal de helft. In het ontwerpbesluit is sprake van een vrijstelling tot maximaal de helft bij een open asielcentrum en tot maximaal een vierde bij een gesloten centra (dit laatste ongeacht de capaciteit). Ook hier ontbreekt volgens de Vlaamse Woonraad tussen beide documenten gelijkvormigheid.

Dat klopt. Het is effectief de bedoeling dat een gesloten asielcentrum aanleiding kan geven tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal een kwart, ongeacht het aantal opvangplaatsen in het asielcentrum.

Om de beoogde eenvormigheid te gekomen, wordt de artikelsgewijze toelichting uit de nota bij de op 1 juli principieel goedgekeurde tekst hierna onder punt 1.4 hernomen, weliswaar aangepast aan de puntsgewijze opmerkingen van de Vlaamse Woonraad.

1.4. Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

In dit artikel worden een aantal begrippen gedefinieerd om de leesbaarheid van de regelgevende tekst te bevorderen.

Artikel 2

Dit artikel bepaalt dat de minister delegatie krijgt om een gemeente geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van de specifieke inhaalbeweging onder de voorwaarden en volgens de procedure, die in het decreet GPB en in het voorliggend ontwerp van besluit wordt opgenomen.

Hoofdstuk 2. Procedure voor de aanvraag en beoordeling van een gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging

In dit hoofdstuk wordt de procedure voor de indiening en beoordeling van de aanvraag voor een gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging vastgelegd. Uitgangspunt is de administratieve last voor zowel de gemeente als de bevoegde administratie (Wonen-Vlaanderen) tot het minimum te herleiden.

Artikel 3

Een vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging wordt niet automatisch toegekend. De gemeente moet zelf het initiatief nemen om een aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging in te dienen.

De aanvraag wordt ingediend bij het agentschap Wonen-Vlaanderen. De indiening gebeurt met een beveiligde zending, zodat de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld. De minister beschikt immers over 2 maanden vanaf de ontvankelijkverklaring om een beslissing te nemen over de aanvraag. Zie daarvoor de toelichting bij [artikel 5](#).

'Beveiligde zending' impliceert dat de gemeente de aanvraag aan het agentschap bezorgt met een aangetekend schrijven, met een afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronische aangetekende zending.

Artikel 4

De aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging bevat het wetenschappelijk onderbouwd dossier, vermeld in artikel 4.1.4, §2, derde lid, van het decreet GPB. In dit wetenschappelijk onderbouwd dossier moet de gemeente aantonen dat voldaan is aan ten minste één van de vooropgestelde criteria die een vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging rechtvaardigen.

Er wordt gevraagd dat de aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voordat ze wordt ingediend bij Wonen-Vlaanderen, wordt goedgekeurd door de gemeenteraad.

Artikel 5

Dit artikel bepaalt:

- de termijn waarbinnen het agentschap Wonen-Vlaanderen een beslissing over de ontvankelijkheid van de aanvraag moet nemen, nl. 1 maand vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag;
- de termijn waarbinnen de minister een beslissing over de gegrondheid van de aanvraag moet nemen, nl. 2 maanden vanaf de datum van ontvankelijkverklaring.

Als de minister binnen de termijn van twee maanden nadat het agentschap de aanvraag ontvankelijk verklaarde, geen beslissing heeft genomen, wordt de aanvraag geacht te zijn goedgekeurd.

Hoofdstuk 3. Criteria voor de beoordeling van de aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging

Afdeling 1. Gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging conform artikel 4.1.4, §2, derde lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid

Artikel 6

Dit artikel betreft de situatie waarin een gemeente zich beroept op het eerste criterium, met name de manifeste ruimtelijke beperkingen die niet of onvoldoende opgevangen kunnen worden door de verhuring via sociale verhuurkantoren. De beoordeling van deze vrijstellingsgrond veronderstelt een feitelijk onderzoek.

Indicatieve elementen voor de beoordeling van deze vrijstellingsgrond zijn:

- M.b.t. het begrip 'gemeentelijk actieprogramma': uiteraard volstaat het niet dat de grondvoorraad van de Vlaamse besturen en de Vlaamse semipublieke rechtspersonen in rekening gebracht wordt om te kunnen aantonen dat er manifeste ruimtelijke beperking zijn. Maar dit aspect vormt wel een minimale voorwaarde om aanspraak te kunnen maken op de vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging.
- M.b.t. het begrip 'manifeste ruimtelijke beperkingen': de appreciatie van dit criterium moet worden gestoeld op een totaalbeeld, zijnde het (beperkt) bouwpotentieel op (semi)publieke gronden, maar ook op gronden van sociale woonorganisaties en van private actoren. Dit vereist het grondig in kaart brengen van alle territoriale mogelijkheden. Bovendien moeten de ruimtelijke beperkingen een manifest karakter hebben, wat inhoudt dat het bestaan van de beperkingen zonder enige twijfel overduidelijk en onbetwistbaar is.
- M.b.t. de inspanningen van sociale verhuurkantoren: er kan gekeken worden naar het aandeel private huurwoningen in de gemeente, al dan niet in verhouding tot het aandeel private huurwoningen dat via een sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd. Ook de steun van het lokale bestuur aan de ontwikkeling van het sociaal verhuurkantoor (bv. participatie in de algemene vergadering of in de raad van bestuur, publiciteit in het gemeentelijk informatieblad, promotie van het sociaal verhuurkantoor door het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid, een samenwerkingsovereenkomst met het OCMW) – of het gebrek aan steun – kan in aanmerking genomen worden.

De minister kan een gemeente in dit geval zowel geheel als gedeeltelijk vrijstellen.

- Als een gemeente in haar aanvraag aantoont dat de specifieke inhaalbeweging niet volledig (d.w.z. wel gedeeltelijk) gerealiseerd kan worden, kan de minister een gedeeltelijke (geen volledige) vrijstelling verlenen.
- Als een gemeente in haar aanvraag aantoont dat de specifieke inhaalbeweging niet gerealiseerd kan worden, kan de minister een volledige (geen gedeeltelijke) vrijstelling verlenen.

Afdeling 2. Gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging conform artikel 4.1.4, §2, derde lid, 2°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid

Artikel 7

Dit artikel betreft de situatie waarin een gemeente zich beroept op het tweede criterium, met name als de cumulatie van de reguliere inspanning en de specifieke

inhaalbeweging ertoe leidt dat jaarlijks een aantal nieuwe sociale huurwoningen moet worden vergund dat hoger is dan 25% van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis, berekend op grond van de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen in de voorbije vijf jaar. Een gemeente kan op dit punt pas een vrijstellingsverzoek indienen als zij een bepaald percentage van haar reguliere inspanning op het vlak van sociale huurwoningen heeft gerealiseerd:

- vanaf 2016, op voorwaarde dat 30% van de reguliere inspanning is bereikt;
- vanaf 2019, op voorwaarde dat 60% van de reguliere inspanning is bereikt;
- vanaf 2022, op voorwaarde dat 90% van de reguliere inspanning is bereikt.

De minister kan een gemeente die aantoonbaar aan dit criterium is voldaan, geheel (en niet slechts gedeeltelijk) vrijstellen.

Afdeling 3. Vermindering van de specifieke inhaalbeweging conform artikel 4.1.4, §2, derde lid, 3°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid

Deze afdeling betreft de situatie waarin een gemeente zich beroept op het derde criterium, dat zij reeds belangrijke inspanningen levert op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen. Een gemeente kan aantonen dat aan het derde criterium is voldaan door te wijzen op de aanwezigheid van de volgende categorieën van woningen en voorzieningen op haar grondgebied

- a) woningen en voorzieningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten, meer in het bijzonder:
 - 1) voorzieningen als vermeld in artikel 2, 18°, van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
 - 2) voorzieningen en woningen voor de opvang van daklozen, ex-gedetineerden of ex-psychiatrische patiënten, waarbij de opvang altijd gecombineerd wordt met begeleiding vanuit het beleidsveld Welzijn;
 - 3) voorzieningen en woningen voor crisisopvang die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;
 - 4) nood- en transitwoningen die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;
- b) open en gesloten asielcentra;
- c) doortrekkersterreinen en residentiële terreinen voor woonwagenbewoners.

Onderafdeling 1. Woningen en voorzieningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten

Artikel 8

Dit artikel bevat een omschrijving van de categorieën van voorzieningen en woningen, vermeld in artikel 4.1.4, §2, derde lid, 3°, a), van het decreet GPB.

- Voor de categorie "woningen en voorzieningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren" wordt verwezen naar de voorzieningen in de zin van artikel 2, 18°, van het decreet 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand. Het gaat meer in het bijzonder om

de gemeenschapsinstellingen en om de erkende private voorzieningen. Er zijn momenteel drie gemeenschapsinstellingen voor bijzondere jeugdbijstand: De Kempen - met zetel in Mol (1 open en 1 gesloten instelling), De Zande - met zetels in Ruiselede (open en gesloten instelling voor jongens), Beernem (open en gesloten instelling voor meisjes) en Wingene (gesloten instelling voor jongens) - en De Grubbe in Everberg (gesloten instelling voor jongens). Tot de erkende private voorzieningen behoren de organisaties voor bijzondere jeugdzorg (OVBJ) met o.a. modules 'contextbegeleiding in functie van autonoom wonen' (de vroegere erkenningen voor begeleid zelfstandig wonen), 'verblijf' en 'kortdurend crisisverblijf', de onthaal- oriëntatie- en observatiecentra (OOOC), en de centra voor integrale gezinszorg (CIG). De opvangstructuur dient een permanent karakter te hebben en mag niet beperkt zijn tot dagopvang.

- Voor de categorie "voorzieningen en woningen voor de opvang van daklozen, ex-gedetineerden of ex-psychiatrische patiënten" wordt vooropgesteld dat het moet gaan om een voorziening of woning voor de opvang van een van de beoogde doelgroepen, met dien verstande dat er altijd een vorm van begeleiding vanuit het beleidsveld Welzijn dient te zijn. Die opvangstructuur dient een permanent karakter te hebben.

- de categorie "voorzieningen en woningen voor crisisopvang die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit" en

- de categorie "nood- en transitwoningen die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit".

Voorname voorzieningen en woningen kunnen aanleiding geven tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft (= een gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging).

Die vermindering is gelijk aan één te verwezenlijken sociale huurwoning per 15 woningen of per 15 opvangplaatsen in een voorziening die onder een van de genoemde categorieën van voorzieningen valt.

Onderafdeling 2. Open en gesloten asielcentra

Artikel 9

Paragraaf 1 regelt de situatie waarin een gemeente aangeeft dat op haar grondgebied een open asielcentrum aanwezig is. Die voorziening kan in principe aanleiding geven tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft (= een gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging). De vermindering is gelijk aan één te verwezenlijken sociale huurwoning per vijftien opvangplaatsen in het asielcentrum.

Het decreet GPB voorziet echter in een algemene uitzondering voor de aanwezigheid van een open asielcentrum met ten minste 200 opvangplaatsen: in dat geval kan de aanwezigheid in de gemeente aanleiding geven tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft. Ook hier geldt de regel dat de vermindering gelijk is aan één te verwezenlijken sociale huurwoning per vijftien opvangplaatsen in het asielcentrum.

Paragraaf 2 regelt de situatie waarin een gemeente aangeeft dat op haar grondgebied een gesloten asielcentrum aanwezig is. Die voorziening kan in principe aanleiding geven tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal een vierde (= een gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging). De vermindering is gelijk aan één te verwezenlijken sociale huurwoning per vijftien opvangplaatsen in het asielcentrum. Hierop is geen uitzondering voorzien (cf. wel het geval bij een open asielcentrum).

Onderafdeling 3. Doortrekkersterreinen en residentiële terreinen voor woonwagengewoners

Artikel 10

Het eerste lid van dit artikel bevat een omschrijving van de begrippen 'doortrekkersterrein' en 'residentieel woonwagenterrein'.

- Voor de categorie "doortrekkersterrein" wordt verwezen naar artikel 2, 4°, van het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengewoners. Het gaat om een terrein bestemd en ingericht voor het tijdelijk plaatsen van verkeerswaardige woonwagens.

- voor de categorie "residentieel woonwagenterrein" wordt verwezen naar artikel 2, 3°, van voormelde decreet. Het gaat om een terrein dat bestemd en ingericht is voor het sedentaire wonen in een woonwagen en waarop een beperkte ambachtelijke en/of commerciële activiteit kan plaatsvinden in overeenstemming met de heersende wetgeving.

De aanwezigheid van een doortrekkersterrein en een residentieel woonwagenterrein in een gemeente kan aanleiding geven tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft (= een gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging).

In de Omzendbrief BB 2015/1 m.b.t doortrekkersterreinen en pleisterplaatsen voor woonwagengewoners poneert de Vlaamse minister van Inburgering dat de Vlaamse overheid voor een goede beheersbaarheid kiest voor kleinschalige doortrekkersterreinen, met 10 tot 25 standplaatsen. Om de gemeenten te motiveren wordt daarom in het ontwerp van besluit geopteerd voor een vermindering van één te verwezenlijken sociale huurwoning per tien standplaatsen op het doortrekkersterrein.

Op een residentieel woonwagenterrein is er permanente bewoning. Wonen in een woonwagen is immers een erkende woonvorm opgenomen in artikel 2, §1, eerste lid, 33°, en artikel 5, §3, eerste lid, VWC. Daarom is het mogelijk om één standplaats voor een residentiële woonwagen gelijk te stellen met de vermindering van één sociale huurwoning van de inhaalbeweging.

Afdeling 4. Vermindering van de specifieke inhaalbeweging conform artikel 4.1.4, §2, derde lid, 4°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid

Deze afdeling betreft de situatie waarin een gemeente zich beroept op het beschikken over huurwoningen van volgende categorie:

a) huurwoningen die middels een betoelaging door het Vlaamse Gewest zijn verwezenlijkt door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de

Vlaamse Wooncode, met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat deze woningen onder de marktprijs worden aangeboden aan woonbehoeftigen, en met dien verstande dat zij niet in rekening worden gebracht voor het bereiken van het bindend sociaal objectief;

Artikel 11. De minister kan de gemeente die aantoonst dat op haar grondgebied een of meer huurwoningen als vermeld in artikel 4.1.4, §2, derde lid, 4°, a), aanwezig zijn, een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft verlenen. Het gaat om sociale huurwoningen van de gemeente, het OCMW, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW-vereniging of het VWF, die dateren van voor de nulmeting van het sociaal woonaanbod.

Voorvoemde woningen kunnen aanleiding geven tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft (= een gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging).

Die vermindering is gelijk aan één te verwezenlijken sociale huurwoning per woning die onder genoemde categorie van woningen valt.

Een huurwoning als vermeld in het eerste lid, die leidt tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging van de gemeente waar de woning ligt, telt niet mee voor het bindend sociaal objectief van de gemeente in kwestie, ook al wordt de woning later overgedragen of in beheer gegeven aan een andere sociale woonorganisatie of aan een ander openbaar bestuur dat actief is in de gemeente.

Hoofdstuk 4. Slotbepaling

Artikel 12.

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

2. Weerslag van het voorstel op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap

Het advies van de Inspectie van Financiën van 17 juni 2016 werd gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring.

3. Weerslag van het voorstel op de lokale besturen

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 1 juli 2016 principiële goedgekeurde tekst.

4. Weerslag van het voorstel op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 1 juli 2016 principiële goedgekeurde tekst.

5. Kwaliteit van de regelgeving

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 1 juli 2016 principieel goedgekeurde tekst.

6. Voorstel van beslissing

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 4.1.4, §2, derde lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

1. Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 4.1.4, §2, derde lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
2. Het advies van de Vlaamse Woonraad van 8 september 2016