

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen
- Definitieve goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1. Context

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar eerste principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen, met het oog op de adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2016 1507 DOC.0816-1BIS). Naar aanleiding van dat advies werd het ontwerp van besluit aangepast.

Op 16 december 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar tweede principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen, met het oog op de adviesaanvraag bij de Raad van State (VR 2016 1612 DOC.1447-1). Naar aanleiding van dat advies wordt het ontwerp van besluit aangepast. De aanpassingen worden toegelicht in punt 1.2.

Tot slot zijn er ook nog een aantal technische aanpassingen o.a. aan het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder het Kaderbesluit Sociale Huur) die worden toegelicht onder punt 1.3.

1.2. Advies van de Raad van State

1.2.1. Rechtsgrond

De Raad van State maakt een opmerking bij het ontworpen artikel 32. Dat artikel voorziet in een regeling wanneer de koper van een sociale kavel de verplichtingen bepaald in artikel 5, eerste lid, van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 niet nakomt. Volgens de Raad van State kan betwijfeld worden of artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode een voldoende rechtsgrond is. In artikel 84 van de Vlaamse Wooncode wordt immers wel in een uitdrukkelijke machtiging aan de Vlaamse Regering voorzien om de vergoeding te bepalen die verschuldigd is wanneer de koper van een sociale koopwoning binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, de sociale koopwoning verhuurt of er een zakelijk recht op afstaat of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewoont. Een dergelijke uitdrukkelijke

machtiging bestaat niet om de vergoeding te bepalen die verschuldigd is wanneer de koper van een sociale kavel de opgelegde verplichtingen niet nakomt.

Luidens artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode kan de Vlaamse Regering de nadere regels vaststellen voor onroerende transacties door sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit artikel geeft een voldoende rechtsgrond voor het regelen van de verplichtingen bij de aankoop van een sociale kavel en de sanctionering van die verplichtingen bij niet-nakoming. Het feit dat in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode een machtiging werd opgenomen voor sociale koopwoningen doet hier geenszins afbreuk aan. De twijfel van de Raad van State is dan ook niet gegrond.

1.2.2. Vormvereisten

De Raad merkt op dat niet uit te sluiten valt dat de ontworpen artikelen 36 tot 45 een steunmaatregel inhouden en dat het voorafgaand overleg met de bevoegde diensten van de Europese Commissie niet de aanmelding van het thans voorliggende ontwerp kan vervangen.

De stellers van het ontwerp nemen akte van bovenvermelde opmerking van de Raad van State.

1.3. Technische wijzigingen

1.3.1. artikel 1 van het ontwerp

Aangezien Vlabinvest APB al gedefinieerd is in de Vlaamse Wooncode (zie art. 2, §1, eerste lid, 40°), dient de definitie in het Overdrachtenbesluit geschrapt te worden.

1.3.2. artikel 35 van het ontwerp (nieuw ingevoegd)

Het Kaderbesluit Sociale Huur werd recent gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016.

In artikel 30, §3, eerste lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt gesproken van “verzoek” terwijl het hier gaat over “beroep”. Deze technische fout wordt rechtgezet.

1.3.3. artikel 36 van het ontwerp (nieuw ingevoegd)

In artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur zoals ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden twee wijzigingen aangebracht.

In paragraaf 1, vijfde lid, 3°, van artikel 37ter is een fout geslopen, die met deze aanpassing wordt rechtgezet.

Artikel 37ter, §1, vijfde lid bepaalt:

“De woning die wordt aangeboden, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
- 2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
- 3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 2° tot en met 8°, van bijlage III, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage III.”

De zinsnede in punt 3° “, 2° tot en met 8°” dient nog opgeheven te worden om in overeenstemming te zijn met de bedoeling van de regelgever. Het is de bedoeling om alle huurlasten (zowel vaste als

individuele) in rekening te brengen om de woningen te vergelijken. Oorspronkelijk werden alleen de vaste huurlasten in beschouwing genomen. Na het advies van de Vlaamse Woonraad werd echter beslist ook de individuele huurlasten in aanmerking te nemen. Om die ook te vatten, diende verwezen te worden naar de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 3. Dat is gebeurd voor de onderbezette maar niet gebeurd voor de aangeboden woning. Met deze technische aanpassing wordt dat rechtgezet.

In paragraaf 2 van artikel 37ter is een verwijzing opgenomen die een vlotte uitvoering van de bepaling in de weg staat. Er wordt bepaald dat de onderbezettingsvergoeding wordt toegevoegd aan de reële huurprijs, vermeld in artikel 38. Maar aangezien de huurprijsberekening vermeld in artikel 38 tot en met 50 nog niet in werking is getreden voor de gemeente, een intergemeentelijke samenwerkingsverband, een OCMW, een OCMW-vereniging en het Vlaams Woningfonds, is deze verwijzing niet adequaat. Door te stellen dat de maandelijkse vergoeding toegevoegd dient te worden aan de huurprijs, zonder de verwijzing naar artikel 38, kan deze bepaling ook worden uitgevoerd door de vermelde verhuurders.

1.3.4. artikel 37 van het ontwerp (nieuw ingevoegd)

Artikel 76 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de artikelen 37 tot en met 50 pas in werking zullen treden voor een gemeente, een intergemeentelijke samenwerkingsverband, een OCMW, een OCMW-vereniging en het Vlaams Woningfonds op de datum die de minister bepaalt.

Artikel 37 betreft de waarborgregeling en artikelen 38 tot en met 50 betreffen de huurprijsberekening. Door de bepaling "artikel 37 tot en met 50", zijn echter ook artikel 37bis en 37ter omvat en dat was niet de bedoeling. Artikel 37bis (regeling bij renovatie) en 37ter (regeling onderbezetting) moeten ook al in werking treden voor die verhuurders. Door de bepaling "37 tot en met 50" te vervangen door de bepaling "37 en 38 tot en met 50" wordt dat rechtgezet.

1.3.5. artikel 49 van het ontwerp

De kwaliteit van de woningen onder het BTW-stelsel en de sociale koopwoningen ligt hoger. Hierdoor wordt geopteerd om de differentiatie op basis van het aantal personen ten laste aan te passen zodat de maximale verkoopwaarde/prijs voor deze woningen hoger komt te liggen.

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 hecht haar goedkeuring aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen.

De Vlaamse minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het goed te keuren besluit van de Vlaamse Regering en bijlage;
- het advies van de Raad van State.