

DE VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMS MINISTER VAN
BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

EN DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN BOSBOUW

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot betoelaging van de eventuele nadelige gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering betreffende de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van het decreet van 28 april 2017, houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties**
 - **princiële goedkeuring met het oog op het advies van de Raad van State**

1. INHOUDELIJK

1.1 Situering

Op 19 mei 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit tot betoelaging van de eventuele nadelige gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering betreffende de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van het decreet van 28 april 2017, houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties.

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 voorziet dat alle sociale huisvestingmaatschappijen “tegen 2019 een minimale schaalgrootte van ten minste 1000 sociale woningen in een al dan niet aaneengesloten werkingsgebied moeten hebben”.

Op 28 april 2017 keurde het Vlaams Parlement het decreet “houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties” (hierna genoemd performantiedecreet) definitief goed. Op 13 juni 2017 werd het decreet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, waardoor het van kracht is vanaf 23 juni.

Het performantiedecreet voorziet in een reeks efficiëntie- en output verhogende maatregelen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. Vanaf 1 januari 2019 wordt de SHM's opgelegd om ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer te hebben om erkend te kunnen worden of blijven.

Artikel 8 van het performantiedecreet voegt een nieuwe derde paragraaf toe aan artikel 49 van de Vlaamse Wooncode en machtigt de Vlaamse Regering eventuele nadelige financiële gevolgen voor een SHM ten gevolge van een herstructurering (fusie, splitsing, inbreng van een algemeenheid of bedrijfstak,..) te compenseren door betoelaging van de herstructureringskosten. Het voorliggend besluit geeft daar concrete uitvoering aan en neemt daarnaast nog enkele technische wijzigingen mee in andere besluiten.

1.2 Samenvatting

Dit ontwerp omvat negen hoofdstukken waarbij het tweede tot en met het achtste hoofdstuk wijzigingen van een eerder besluit van de Vlaamse Regering beogen; een negende hoofdstuk betreft de slotbepaling. De eerste zeven hoofdstukken betreffen uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Wooncode. Een achtste hoofdstuk wijzigt het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO).

Het aanvankelijk ontwerp werd aangevuld met bijkomende wijzigingsvoorstellen betreffende het overdrachtenbesluit (hoofdstuk 2 van het ontwerp), beperkte wijzigingen aan het BVR van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen, en een wijziging aan het VLAREBO. Hierdoor worden drie bijkomende hoofdstukken ingevoerd en is de nummering van de artikels aangepast.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen, dat in werking trad op 24 april 2017, bevat voornamelijk de uitvoeringsbepalingen m.b.t. het nieuw kader sociale koop. Bij de implementatie van de nieuwe regelgeving blijkt dat een aantal bepalingen technisch niet helemaal op punt staan. Om hier aan tegemoet te komen, worden er beperkte wijzigingen aangebracht aan het bovenvermelde besluit (zie hoofdstuk 7 in het ontwerp) en aan het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (het zgn. Overdrachtenbesluit) (zie hoofdstuk 2 in het ontwerp). Voor de strekking van de wijzigingen, wordt verwezen naar de artikelsgewijze bespreking.

Hoofdstuk 1: Invoering fusiesteun voor SHM's

Aan dit hoofdstuk worden een aantal technische wijzigingen aangebracht, die in de artikelsgewijze bespreking worden toegelicht. Inhoudelijk wordt slechts één wijziging aangebracht, eveneens toegelicht in de artikelsgewijze bespreking.

Hoofdstuk 2:

Omvat een aantal wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (Overdrachtenbesluit). Het betreft technische wijzigingen die in de artikelsgewijze bespreking worden toegelicht.

Hoofdstuk 3:

Betreft wijzigingen aan het erkenningenbesluit. Geen wijzigingen werden aangebracht aan de teksten van het oorspronkelijk ontwerp.

Hoofdstuk 4:

Betreft wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Geen verdere wijzigingen.

Hoofdstuk 5:

Betreft wijzigingen aan het Financieringsbesluit. Geen wijzigingen.

Hoofdstuk 6:

Betreft de wijzigingen aan het beheerbesluit van 16 mei 2014. In het oorspronkelijk ontwerp werden de maximum barema's voor aankooprijzen van directiewagens voor de SHM's opgetrokken om de maatschappijen toe te laten een milieu- en verbruiksvriendelijker wagen-aankoopbeleid te voeren, enigszins analoog aan het door de Vlaamse Regering gevoerde aankoopbeleid in het kader van het "actieplan mobiliteit"(cfr artikelsgewijze bespreking). In de artikelsgewijze toelichting wordt één technische wijziging toegelicht

Hoofdstuk 7:

Dit nieuwe hoofdstuk brengt wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen. Het betreft technische aanpassingen waarvoor toelichting in de artikelsgewijze bespreking.

Hoofdstuk 8:

Dit is een nieuw hoofdstuk waarin in uitvoering van de artikelen 163, § 1 en 164 van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming wordt voorzien in maatregelen die de herstructureringsoperatie binnen de sociale huisvestingsector dienen te faciliteren. Een nultarief wordt ingevoerd voor de retributie voor de bodemattesten die aan SHM's, betrokken in de herstructureringen worden afgeleverd. Tegelijk wordt voorzien in een vrijstelling van de bodemsaneringsplicht voorzien in

de artikelen 102 tot en met 117 van het bodemdecreet. Ook wordt voorzien in plaatsvervulling door de overnemende maatschappij indien na vaststelling van ernstige bodemverontreiniging een sanering zich opdringt.

Hoofdstuk 9:

Aan de slotbepalingen werd een technische wijziging aangebracht.

2. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

HOOFDSTUK 1

Artikel 1– Artikel 2:

Geen wijzigingen

Artikel 3:

In art. 3, § 1, 3^o worden de woorden “vóór de datum van de herstructurering” op het einde van zin geschrapt. Deze woorden kunnen immers enkel verwarring veroorzaken. In aanvulling op het oorspronkelijk ontwerp en nadat vanuit de sector op de noodzaak werd gewezen, worden de communicatiekosten toegevoegd onder art. 3, § 2, tweede lid, 6^o, waardoor ze mee in aanmerking komen voor betoelaging. De fusieoperaties vergen aanzienlijk bijkomende communicatie naar aandeelhouders, vennoten, huurders, en andere stakeholders (gemeenten, ocmw’s..). Gezien het over het algemeen zwakker profiel van de klanten van sociale huisvestingsmaatschappijen, is het ook erg belangrijk dat een SHM veel aandacht besteed aan een goede communicatie over wijzigingen die de klant aanbelangen. Een herstructurering leidt in veel gevallen tot een naamsverandering en tot een wijziging in de dienstverlening, waarover de klanten goed geïnformeerd moeten worden. De wijziging leidt niet tot verhoging van de berekening van de maximale toelage.

Artikel 4:

In het vijfde lid is een technische wijziging aangebracht die eventuele misverstanden moeten vermijden over het tijdstip wanneer de termijn afloopt om beroep in te dienen tegen een beslissing van de VMSW omtrent de aanvraag tot toelage.

HOOFDSTUK 2.

Artikel 5:

Huurders die bij de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, met name op 24 april 2017, voldeden aan de voorwaarden van artikel 43 van de Vlaamse Wooncode kunnen het aankooprecht nog uitoefenen tot 31 december 2021. Hiertoe moet de huurder voor voormelde datum zijn wil tot aankoop van de woning bekend maken aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Opdat deze huurders ook nog zouden kunnen genieten van het verlaagd registratierecht bij de aankoop van hun woning, dienen de woonbehoeftevoorwaarden waaraan ze moeten voldoen opnieuw opgenomen worden in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van

onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (verder Overdrachtenbesluit). Artikel 2.9.4.2.3. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit bepaalt immers: "In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 1,50 % voor verkoopovereenkomsten van woningen die gesloten zijn door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 40 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en voor kopers die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.". Met deze wijziging wordt de rechtsbasis voor het verlaagd registratierecht voor de aankoop van de sociale huurwoning door de sociale huurder in het kader van het kooprecht van de zittende huurder tijdens de overgangperiode hersteld. Het huidige artikel 3, § 8, van het overdrachtenbesluit verwijst nog naar het inmiddels opgeheven artikel 52 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten. Ten gevolge van de bevoegdheidsoverdracht naar de deelstaten werd de nieuwe regeling aangaande verlaagde registratierechten opgenomen in artikel 2.9.4.2.3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Deze nieuwe regeling maakt artikel 3, § 8, van het overdrachtenbesluit overbodig.

Artikel 6:

Ten gevolge van het nieuwe artikel 3/1 van het overdrachtenbesluit kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen de verkoopprijs van hun koopwoningen vrij bepalen, met dien verstande dat de venale waarde van de woning de bovengrens vormt en dat eventueel ontvangen subsidies of de tenlasteneming voor de aanleg van infrastructuur in mindering moeten worden gebracht van de verkoopprijs. Op het moment van de berekening van de verkoopprijzen van de sociale koopwoningen kennen de sociale huisvestingsmaatschappijen het volledige bedrag van de subsidies of de tenlasteneming voor de aanleg van infrastructuur echter niet. Dat bedrag is pas bekend op het ogenblik van de eindafrekening van de infrastructuurwerken. De huidige regeling is dan ook niet werkbaar.

Om de huidige regeling werkbaar te maken wordt voorgesteld dat de sociale huisvestingsmaatschappijen bij het vaststellen van de verkoopprijs de geraamde subsidie of tenlasteneming van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur in mindering moeten brengen. Hierdoor hoeven de sociale huisvestingsmaatschappijen niet te wachten op de eindafrekening van de infrastructuurwerken en kunnen de woningen sneller op de markt. De VMSW raamt de subsidie of de tenlasteneming op basis van de nauwkeurigste beschikbare gegevens per deelverrichting van de wooninfrastructuur en de bijhorende algemene kosten. Deelverrichtingen zijn b.v. archeologische prospecties en opgravingen, stedenbouwkundige studies, wegen- en rioleringswerken, omgevingswerken, bouwrijp maken van gronden, openbare verlichting, openbare watervoorziening, slopen van bestaande constructies, ...

Verder wordt er om juridisch-technische redenen verwezen naar artikel 64 van de Vlaamse Wooncode dat de decretale grondslag vormt voor de subsidie voor wooninfrastructuur. Deze verwijzing is meer bestand tegen latere wijzigingen van het Financieringsbesluit. Op deze manier is het ook onmiddellijk duidelijk dat het gaat over de subsidie voor wooninfrastructuur.

Artikel 7:

Deze wijziging betreft een louter technische aanpassing. Het is juridisch-technisch efficiënter om te verwijzen naar artikel 64 van de Vlaamse Wooncode dat de decretale grondslag vormt voor de subsidie voor wooninfrastructuur (zie ook toelichting bij art. 6).

Artikel 8:

Als een huurder het aankooprecht nog uitoefent tijdens de overgangsperiode (tot 31 december 2021) zijn de regels m.b.t. de aankoopprocedure, de verbintenissen en de daaraan verbonden sancties ook nog van toepassing. Deze regels zijn bepaald in artikel 43 van de Vlaamse Wooncode zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen en in bijlage III van het Overdrachtenbesluit. Met deze wijziging in de overgangsbepaling wordt dat geëxpliciteerd, zodat daar geen onzekerheid kan over bestaan.

Artikel 9:

Met de wijziging van artikel 59 van het besluit van 3 februari 2017 wordt verduidelijkt dat de verkoop van weder ingekochte sociale koopwoningen niet onder de overgangsregeling valt. Volgens de huidige letterlijke lezing van artikel 59 is dat wel het geval. De bepaling stelt immers dat de oude regeling van toepassing is op gesubsidieerde woningen en ze maakt daarbij geen onderscheid tussen eerste en tweede verkopen.

Wederinkopen moeten echter beschouwd worden als afgehandelde dossiers: de subsidie werd verrekend in de eerste verkoopprijs en heeft geen impact meer bij de tweede verkoop.

HOOFDSTUK 3.

Artikel 8 tot en met artikel 15: geen wijzigingen ten opzichte van het eerste ontwerp.

HOOFDSTUK 4;

Artikelen 16 tot en met 18: geen wijzigingen ten opzichte van het eerste ontwerp.

HOOFDSTUK 5

Artikel 19: geen wijzigingen ten opzichte van het eerste ontwerp

HOOFDSTUK 6

Artikel 20:

Om gevolg te geven aan een vraag vanuit de sector om de maximum aankoopprijs voor bedrijfswagens op te trekken tot een prijsniveau dat aanschaft van milieuvriendelijke voertuigen toelaat, werd in het aanvankelijk ontwerp de reële maximale aankoopprijs van zuiver elektrisch of door waterstof aangedreven voertuigen of voor plug-in hybride voertuigen bepaald op maximum 30.000 euro.

Naar analogie met het Vlaamse actieplan mobiliteit, opgenomen in de nota aan de leden van de Vlaamse Regering VR 2016 1507 DOC.0887/1Bis, werd geopteerd de aanschaf van aardgas aangedreven voertuigen en van plug-in hybride wagens beiden afhankelijk te maken van een gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur die tegelijk dient te voorzien in een reglement dat monitoring van de milieu- en energie-efficiëntie van het rij- en laadgedrag van de gebruikers moet mogelijk maken.

HOOFDSTUK 7

Artikel 21:

Als een huurder het aankooprecht nog uitoefent tijdens de overgangsperiode (tot 31 december 2021) zijn de regels m.b.t. de aankoopprocedure, de verbintenissen en de daaraan verbonden sancties ook nog van toepassing. Deze regels zijn bepaald in artikel 43 van de Vlaamse Wooncode zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen en in bijlage III van het Overdrachtenbesluit. Met deze wijziging in de overgangsbepaling wordt dat geëxpliciteerd, zodat daar geen onzekerheid kan over bestaan.

Artikel 22:

Met de wijziging van artikel 59 van het besluit van 3 februari 2017 wordt verduidelijkt dat de verkoop van weder ingekochte sociale koopwoningen niet onder de overgangsregeling valt. Volgens de huidige letterlijke lezing van artikel 59 is dat wel het geval. De bepaling stelt immers dat de oude regeling van toepassing is op gesubsidieerde woningen en ze maakt daarbij geen onderscheid tussen eerste en tweede verkopen.

Wederinkopen moeten echter beschouwd worden als afgehandelde dossiers: de subsidie werd verrekend in de eerste verkoopprijs en heeft geen impact meer bij de tweede verkoop.

HOOFDSTUK 8

Artikel 23:

De Vlaamse Woonraad merkt in haar advies op dat de voorziene middelen in het kader van de fusiesteun voor een belangrijk deel terugvloeien naar vergoedingen voor de bodemattesten. Dit zou de effectiviteit van het steuninstrument in belangrijke mate verminderen. Een artikel wordt dan ook toegevoegd, waarbij de Vlaamse Regering in uitvoering van artikel 163 van het Bodemdecreet bepaalt dat de retributie voor de bodemattesten die moeten aangevraagd worden in het kader van grondoverdrachten naar aanleiding van fusies die gebeuren in het kader van dit besluit, wordt vastgesteld op 0 euro

Artikel 24:

Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ook eigenaar zijn van een of meerdere risicogronden. Conform de bepalingen van het Bodemdecreet zou een fusie van huisvestingsmaatschappijen waarvan een of meerdere eigenaar is van een of meerdere risicogronden, dan ook pas kunnen doorgaan nadat een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd én desgevallend de nodige vervolgstappen werden

ondernomen. Gelet op de dwingende timing opgelegd in de Vlaamse Wooncode, is het niet opportuun dat de noodzakelijke herstructureringsprocessen afgeremd zouden worden.

Op grond van artikel 164 van het Bodemdecreet stelt de Vlaamse Regering dan ook dat de verplichtingen die van toepassing zijn op de overdracht van risicogronden, niet moeten nageleefd worden in het kader van deze noodzakelijke herstructureringen. Het spreekt echter wel voor zich dat eventueel noodzakelijke bodemonderzoeken en bodemsaneringen later alsnog moeten gebeuren. De “nieuwe” huisvestingsmaatschappij die zal ontstaan zijn na de herstructurering, treedt op dat vlak volledig in rechten en plichten van de oude maatschappijen. Dat houdt in dat als een van de maatschappijen die betrokken zijn in de herstructurering, verplicht is om tot bodemonderzoek of bodemsanering over te gaan, de “nieuwe” maatschappij die plicht volledig zal dragen. Als de maatschappij die geherstructureerd wordt, zich in haar toestand als beheerder of eigenaar van de grond zou kunnen exonereren van deze verplichtingen, kan de nieuwe maatschappij dat ook doen. Voor de beoordeling van een dossier tot vrijstelling van de verplichtingen zal dan geoordeeld worden alsof de nieuwe maatschappij in identiek dezelfde omstandigheden verkeert van de maatschappij die in de herstructurering betrokken was.”

HOOFDSTUK 9;

Artikel 25: Slotbepalingen: dit artikel behoeft geen commentaar.

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

De nieuwe bepalingen ingevoerd bij hoofdstuk 2 en 7 betreffen technische aanpassingen zonder budgettaire impact.

Voor de wijzigingen aan het beheerbesluit (hoofdstuk 8 nieuwe nummering), zijn evenmin budgettaire gevolgen. De maatregelen ten gunste van de CNG voertuigen zijn niet bijkomend, maar vervangend voor aankopen van anders aangedreven voertuigen.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 17 mei 2017.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen bijkomende weerslag voor de lokale besturen.

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

Dit gewijzigd ontwerp heeft geen weerslag op het personeelsbestand of op de personeelsbudgetten van de SHM's, de VMSW of het agentschap.

6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

De kwaliteit van de regelgeving werd gewaarborgd bij de eerste principiële goedkeuring door het taalkundig en wetgevingsadvies 2017/117 van 12 april 2017.

7. BESPREKING ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

Op 19 mei 2017 heeft de Vlaamse Regering in uitvoering van dit artikel het ontwerp van besluit tot betoelaging van de nadelige gevolgen van de herstructurering principieel goedgekeurd. De Vlaamse Regering heeft het ontwerp van besluit aan de Vlaamse Woonraad voorgelegd ter advisering. Het advies werd op 19 juni 2017 door de Raad goedgekeurd en bezorgd aan de minister bevoegd voor wonen. Het advies gaat in bijlage.

Performantie in de sociale huisvesting

Onder deze rubriek wijst de Raad er op dat er weinig tijd rest voor de SHM's om een uitstel te vragen op de nieuwe erkenningsvoorwaarde m.b.t. de schaalvereiste. De uitstelregeling is voorzien in het decreet en daarop werd geen opmerking geformuleerd. Aangestipt kan trouwens dat de schaalvereiste werd aangekondigd in het regeerakkoord van 22 juli 2014 en dat de uitstelregeling precies bedoeld is om de SHM's die in tijdnood mochten zitten voor het doorvoeren van de herstructureringen een redelijke overbruggingsperiode te gunnen.

- *Berekeningswijze: 'de in de memorie uitgewerkte berekening is volgens de Raad niet steeds duidelijk (en door aannames mogelijk minder accuraat)'*

Op basis van de momenteel beschikbare gegevens werd de uit te betalen fusietoelage zo correct mogelijk ingeschat. De inschatting is gebaseerd op gemotiveerde aannames en onderbouwde veronderstellingen. Dergelijke aannames zijn inherent aan het maken van een financiële raming of inschatting. De inspectie van Financiën honoreerde de gehanteerde berekeningswijze, wat resulteerde in het akkoord van de inzake begroting bevoegde Vlaamse minister.

De Raad stelt (citaat): *"Verder laat het vooropgesteld aantal van 21 fusieoperaties – nodig om alle SHM's op schaalgrootte te brengen – vermoeden dat reeds een aantal fusies werd uitgevoerd (in vergelijking met de 36 SHM's eind 2015)."*, en verliest daarbij uit het oog dat 2 of meerdere SHM's met een schaalgrootte < 1.000 woningen onderling kunnen fuseren om de tegen 1 januari 2019 vooropgestelde schaalgrootte te bereiken. Een aantal dergelijke fusies zijn momenteel in opmaak waardoor er in de gehanteerde berekening van kan uitgegaan worden dat 30% van de fusies van de SHM's, fusies zijn van SHM's met een patrimonium < 1.000 woningen (36 SHM's < 1.000 woningen – 6 SHM's (met een bestaand patrimonium > 800 woningen) die op eigen kracht de vereiste schaalgrootte kunnen bereiken = 30 SHM's – 30% fusies tussen SHM's < 1.000 woningen (9 SHM's) = 21 SHM's).

- **Berekeningswijze: *'het ontwerp bepaalt niet dat de kleinste vennootschap moet inkantelen in de grootste'***

Het klopt dat het ontwerp niet oplegt dat het patrimonium van de kleinste SHM noodzakelijkerwijze in het patrimonium van de grootste SHM moet worden ingekanteld. Dit is een bewuste beleidskeuze omdat: (1°) fusies niet enkel ontstaan door het inkantelen van het patrimonium van bepaalde SHM's in een (bestaande) andere SHM, maar ook kunnen ontstaan door het inkantelen van het patrimonium van alle bij een fusie betrokken SHM's of zelfs delen van SHM's in een daartoe nieuw gecreëerde entiteit en (2) het aan SHM's, als autonome maatschappijen, toekomt om autonoom te beslissen inzake de wijze waarop de nieuwe fusie-entiteit wordt gerealiseerd en (3°) het inkantelen van het kleinste patrimonium niet altijd het voordeligst is. Zo kan het omwille van de snelle bodemsaneringplicht opportuun zijn alle patrimonium in te kantelen in de SHM met het kleinste patrimonium, zoals overigens bij de fusie van Woonhaven is gebeurd.

- **Forfaits: *'een belangrijk deel van de in het kader van de fusiesteun voorziene middelen vloeien terug naar de vergoedingen voor bodemattesten'***

De kostprijs van een bodemattest per volledig kadastraal perceel bedraagt 52 euro. Ongeveer 1/3^{de} van de voorziene overdracht-compensatie (geplafonneerd op 150 euro per woning of onbebouwd kadastraal perceel of deel ervan) zal dienen aangewend worden om de kostprijs, inherent aan het aanvragen van een bodemattest, te compenseren. Zoals de Raad terecht opmerkt, is dit een 'belangrijk' deel.

De Raad vraagt of "*hier geen overleg binnen de Vlaamse overheid mogelijk is zodat de kost voor deze attesten in het kader van deze operatie kan vrijgesteld worden (en de voorziene fusiesteun gebruikt kan worden voor andere uitgaven).*" Gevolg gevend aan deze suggestie werd aanvullend artikel 23 ingevoerd in het ontwerp, dat voorziet in een nultarief voor de retributie die betaald dient te worden voor de aflevering van de bodemattesten voor de vastgoedoverdrachten in het kader van de herstructureringsoperaties.

- **Forfaits: *'bij de begroting van de forfait, voorzien in artikel 3, § 1, 2° van het ontwerpbesluit, is het de Raad niet duidelijk hoe de totale grootte van de nieuwe fusievennootschap een doorslaggevend criterium kan vormen'***

De eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering zijn tweeledig opsplitsbaar in (1°) overdracht gerelateerde kosten (in essentie kosten inherent aan het aanvragen bodemattesten, evenals notaris- en advieskosten in functie van het in te kantelen onroerend goed) en (2°) schaalgrootte-gerelateerde kosten (in essentie verhuis- en huisvestingskosten evenals kosten inherent aan informatisering, communicatie, automatisering en hard- en software in functie van het qua werking operationaliseren van de nieuwe fusie-entiteit). Op basis van eerder doorgevoerde fusies blijkt dat de niet overdracht-gerelateerde kosten afhankelijk zijn van de uiteindelijke schaalgrootte van de nieuw gecreëerde entiteit. Hoe groter de uiteindelijke fusie-entiteit, hoe hoger de kostprijs inzake huisvesting, informatisering, communicatie, automatisering en hard- en software.

Het gaat in casu om een slechts gedeeltelijke financiële compensatie van de in het kader van herstructurering noodzakelijke extra schaalgerelateerde kosten. Dit is een doelbewuste beleidskeuze omdat bij de fusies niet enkel meer 'kosten' maar ook meer 'opbrengsten' ontstaan. Bv. de na fusie niet langer gebruikte kantoorruimte van de ingekantelde SHM (die kan worden verhuurd of verkocht). Bovendien is het enkel de bedoeling om de meerkosten inzake 'informatisering, communicatie, automatisering en hard- en software' te betoelagen voor zover die inherent zijn aan de fusies.

Forfaits: 'het is de Raad niet geheel duidelijk of de betoelaging op basis van forfaits naderhand moet worden aangepast aan de werkelijke kosten (om het saldo desgevallend terug te storten)'

Artikel 3 § 2 stelt dat de toelage, vermeld in paragraaf 1, in geen geval de reële kosten verbonden aan de herstructurering mag overstijgen en in voorkomend geval wordt gereduceerd tot de werkelijke uitgegeven en aantoonbare bedragen. De in het ontwerp-BVR vooropgestelde forfaits qua overdracht- en schaalgroottecompensatie laten m.a.w. enkel toe om het (theoretische) toelageplafond te bepalen. De uiteindelijke toelage, mag niet boven het (theoretische) toelageplafond uitstijgen. Dit toelageplafond zal worden bepaald op basis van de werkelijke uitgegeven en aantoonbare herstructurering-gerelateerde bedragen. Het ontwerp somt limitatief de kostenposten en de niet exhaustieve 'diverse andere kosten' op, die maximaal 5% van het theoretische toelageplafond bedragen. Aangezien de in het ontwerp vooropgestelde forfaits slechts dienen om het toelageplafond, zijnde de maximaal te bekomen toelage, te bepalen volgens de voormelde criteria, is een terugstorten van een saldo in principe niet aan de orde. De in casu vooropgestelde werkwijze is er precies op gericht onnodige administratieve lasten of problemen te vermijden.

Opgelegde voorwaarde: 'in het ontwerp van besluit wordt geen onderscheid gemaakt tussen de fusieoperaties die noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de opgelegde voorwaarde (performantie-verbetering) en deze die dit niet als voorwerp hebben'

De beoogde schaalvergroting moet toelaten om de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, zoals verwoord in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode, efficiënter en beter te realiseren. Uitgangspunt is een versnelde realisatie van het sociaal woonaanbod, een versnelde renovatie van het woningbestand, een betere huisvestingsondersteuning realiseren, het reduceren van de werkingskosten, het verbeteren van de woningfunctionaliteit, meer mogelijkheden bieden qua bewonersparticipatie en het bevorderen van de leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van de bewoners. Het effectief realiseren van deze doelstellingen vergt, zowel qua haalbaarheid als qua betaalbaarheid, een minimale schaalgrootte. De tegen 1 januari 2019 beoogde schaalgrootte van 1.000 woningen dient aanzien als een absoluut minimum in functie van de beoogde prestatieverbetering. De minimumnorm is bepaald in functie van de haalbaarheid en betaalbaarheid van de beoogde herstructurering van de Vlaamse sociale huisvestingsmarkt. Een eenmalige toelage van 50.000 euro, toegekend als bij de herstructurering één of meerdere SHM's betrokken zijn met een patrimonium van minder dan 1.000 woningen, zet de SHM's bijkomend aan tot het realiseren van de minimale schaalgrootte. De beoogde schaalgrootte van de 1.000 woningen, betreft een minimumvereiste. Fusies die een grotere schaalgrootte

beogen worden daarom niet uitgesloten van betoelaging. Uiteraard blijven de efficiëntiewinsten niet stijgen naarmate de schaal groter en groter wordt. Onder meer vanuit die optiek werd de maximaal te bekomen schaalgrootte-gerelateerde compensatie geplafonneerd op 125.000 euro, wat overeenstemt met een schaalgrootte van 2.500 woningen (2.500 woningen x max. 50 euro/woning schaalgrootte-gerelateerde herstructureringscompensatie = 125.000 euro).

De betoelaging van ook grotere herstructureringsoperaties is vanuit het gelijkheidsbeginsel een noodzaak. Het is moeilijk te verantwoorden dat efficiëntiewinsten, gerealiseerd boven de opgelegde minimumschaalvergroting, niet zouden worden betoelaagd.

Procedure: 'De Raad meent dat de procedure voor betoelaging administratief belastend oogt en pleit voor werkzame en eenvoudige procedures die niet onnodig resulteren in bijkomende administratieve lasten'

Artikel 4 van het ontwerp-BVR regelt de aanvraagprocedure van de toelage bij de VMSW. De aanvraag dient conform artikel 4 te voorzien in een eerder beperkt aantal documenten, in casu (1°) het bewijs van neerlegging van de fusieakte; (2°) de lijsten van de bij herstructurering overgedragen onbebouwde kadastrale percelen of delen ervan; (3°) de bewijsstukken van de werkelijk uitgegeven kosten, die het gevolg zijn van de herstructurering, vermeld in artikel 3, § 2; (4°) een verklaring op eer over de andere dan de in het ontwerpbesluit voorziene toelagen, premies of subsidies die in het kader van de herstructurering werden of zullen worden ontvangen en (5°) een verklaring op eer waarin de juistheid van de bezorgde bewijsstukken wordt bevestigd, met uittreksel van de akten of notulen waaruit blijkt dat de persoon die de aanvraag tot betoelaging indient, daarvoor gemandateerd werd. Voormeld beperkt en strikt noodzakelijke aantal documenten kan bezwaarlijk als administratief belastend worden aangemerkt.

Het is evident dat de herstructureringsstoelage maar kan worden bekomen als de fusie realistisch is (cf. bewijs neerlegging fusieactie). Omdat de (theoretische) maximale toelage onder meer afhankelijk is gesteld van het over te dragen onroerend goed, en de over te dragen onbebouwde percelen of delen ervan niet vervat zijn in de VMSW-prestatiedatabank is het eveneens evident dat die lijsten worden opgevraagd.

Het bedrag van de toelage is rechtstreeks afhankelijk van de werkelijk uitgegeven herstructureringskosten (artikel 3, § 2). Het is bijgevolg evident dat een betoelagingsaanvraag wordt gestaafd met bewijsstukken.

Cumulatie met andere eventuele vergoedingen is mogelijk, voor zover de gecumuleerde toelagen en subsidies de reële kosten niet overstijgen. Noodzakelijkerwijze dient er uitsluitel te zijn over de andere dan de in het ontwerpbesluit voorziene toelagen, premies of subsidies die in het kader van de herstructurering worden ontvangen. Omwille van de rechtszekerheid dient de aanvrager toelage, effectief gemandateerd te zijn.

De gevraagde 'verklaring op eer' tot bewijs van 2 van de 5 posten is er net op gericht de administratieve last voor de aanvrager maximaal te reduceren.

Erkenningsvoorwaarde: *'het wanneer er een nieuw bestuurslid wordt aangesteld of bij mandaatverlenging telkenmale vaststellen van het aantal woningen wordt als een belastende administratieve werkwijze aanzien'*

Artikel 10 van het ontwerp voorziet dat voor de berekening van het maximum aantal leden van de raad van bestuur de bestaande berekeningswijze uit het huidige erkenningenbesluit blijft behouden. Art. 3 van dit besluit wordt wel gewijzigd, maar de berekeningswijze voor het maximum aantal leden van de raad van bestuur blijft behouden. Er is m.a.w. geen vernieuwde, meer belastende werkwijze. Voor zover de SHM de gegevens, dienstig voor de prestatiedatabank, correct zal aangeleverd hebben, zal dit geen aanvullend administratief werk vergen.

Puntsgewijze opmerkingen: *'de raad stelt zich de vraag of een tussentijdse rapportering na verloop van de reguliere periode (2019), en vooraleer de overgangperiode aanvangt, niet aangewezen is'*

Vermits de SHM's zich krachtens het performantiedecreet kunnen beroepen op een overgangsregeling die afloopt 5 jaar na 1 januari 2019, zullen de herstructureringskosten, weliswaar degressief, kunnen worden betoelaagd tot het einde van de overgangperiode. Het ontwerp voorziet daarom in een eindrapportering door de VMSW qua betoelaging en dit uiterlijk op 31 januari 2024. Het voorzien van een eindrapportering, sluit een tussentijdse rapportering, bijvoorbeeld vooraleer de overgangperiode aanvangt, niet uit. Momenteel lijkt een verplichting hiertoe niet aangewezen.

Puntsgewijze opmerkingen: *'mogelijk moet worden overwogen om de fusie van een SHM die eerder het voorwerp was van een betoelaagde fusie niet langer financieel te ondersteunen'*

De toelagen die per woning, kadastraal perceel of per deel van een kadastraal perceel worden aangevraagd kunnen, tot juni 2024, slechts één keer worden betoelaagd, zoals voorzien in artikel 3, § 4 van het ontwerp.

Puntsgewijze opmerkingen: *'het is de raad niet duidelijk welk scenario het beleid voor ogen heeft als het gaat om 'besluiten van deelneming aan de splitsing van de te splitsen vennootschap'; aangezien het over te dragen patrimonium inherent aan splitsing < 1.000 kan zijn rijst volgens de Raad de vraag of in betreffend geval ook het forfait van 50.000 euro kan worden toegekend'*

Het beoogde scenario betreft in casu dat ook delen van het patrimonium van een bestaande SHM kunnen worden ingekanteld in een nieuwe fusie-entiteit. De splitsing brengt bij inbreng gelijkaardige kosten mee. Daarom wordt de term 'herstructurering' gehanteerd en niet 'fusie'.

Puntsgewijze opmerkingen: *'er wordt gesteld dat de VMSW overgaat tot betaling binnen een maand na verzending van de kennisgeving; in geval de kennisgeving een negatieve beslissing inhoudt kan uiteraard geen betaling volgen; een aangepaste formulering kan worden overwogen'*

De opmerking van de Raad verbaast toch enigszins. Het is redelijkerwijs niet in te zien hoe de kennisgeving van een negatieve beslissing het recht op een tegemoetkoming zou kunnen doen ontstaan, alvast niet bij de administratie die de afwijzingsbeslissing heeft genomen.

Puntsgewijze opmerkingen: *'de vraag stelt zich of, indien er beroep wordt aangetekend, het initiële subsidiebedrag behouden kan blijven dan wel of de definitieve beroepsuitspraak het bedrag bijstelt indien de uitspraak zou vallen in het daaropvolgend jaar (gelet op de jaarlijks degressieve subsidie)'*

De devolutieve werking van een beroep brengt mee dat de initiële toestand in overweging wordt genomen en dat terugwerkend tot op de datum van het indienen van de initiële aanvraag zowel de gegrondheid als de omvang van het recht op de toelage dient overwogen te worden.

Puntsgewijze opmerkingen: *'afgezien van de sanctionerende benadering meent de Raad dat ingrijpende maatregelen die de erkenning of intrekking van de SHM raken, op zich toekomen aan de Vlaamse Regering, en dit steeds via een tegensprekelijke procedure'*

Artikel 14 van het ontwerp voorziet dat de opschorting van de toekomstige projectfinanciering als sanctie voor de niet-naleving van de minimumschaalgrootte enkel kan opgelegd worden door de Vlaamse Regering. De minister van Wonen kan desgevallend een voorstel dienaangaande indienen. Inhoudelijk worden verder geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande regeling voorzien in artikel 34 van het Erkenningenbesluit. De door het recente performantiedecreet gewijzigde Vlaamse Wooncode voorziet in art. 48, derde lid de verplichting voor de Vlaamse Regering om voorafgaand aan het opleggen van de sancties en begeleidende maatregelen een ingebrekestelling te versturen en de in gebreke gestelde SHM te horen. Daarmee is tegemoet gekomen aan de bekommernis van de Vlaamse Woonraad om de maatregelen pas na tegensprekelijke procedure op te leggen.

8. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit tot betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering betreffende de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van het decreet van 28 april 2017 houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;

2. de Vlaamse ministers, bevoegd voor Wonen en Omgeving te gelasten over voornoemd ontwerp besluit 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

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE

Bijlagen:

- Het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse regering;
- Het advies van de Vlaamse Woonraad 2017-08 van 19/06/2017.