

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de projecten die in aanmerking komen tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1 Situering

In de resolutie van 15 oktober 2015 betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (Parl.St. VI.Parl., 2014-2015, nr. 391/4) 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.

Om tegemoet te komen 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, werd bij decreet van 24 februari 2017 een proefomgeving ingesteld waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. De organisatie van deze proefomgeving werd gedelegeerd naar de Vlaamse Regering die bij besluit van 21 april 2017 haar opdracht behartigde. Initiatiefnemers konden hun kandidatuur indienen door middel van een standaardaanvraagformulier dat bij ministerieel besluit werd bekendgemaakt.

De projectoproep werd afgesloten op 31 augustus 2017. Er werden 48 projectaanvragen ingediend, wat de interesse en de betrokkenheid van het veld illustreert. De aanvraagformulieren werden in de eerste plaats beoordeeld door een beoordelingscommissie onder leiding van het agentschap Wonen-Vlaanderen. De beoordelingscommissie werd samengesteld uit 2 leden van het agentschap Wonen-Vlaanderen, 2 leden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), 1 lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, 1 lid van de Vereniging van de Vlaamse Provincies en tot slot 1 lid van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Het onderzoek van de beoordelingscommissie bestond uit vier fasen: het ontvankelijkheidsonderzoek, de inhoudelijke toets, de beoordelingsfase en het opportuniteitsonderzoek. Het onderzoek van de beoordelingscommissie resulteerde in een individuele fiche per project, die als bijlagen bij deze nota worden gevoegd. Hieronder worden de verschillende fasen van het onderzoek toegelicht.

Het ontvankelijkheidsonderzoek

In de ontvankelijkheidsfase werd onderzocht of de kandidaturen volledig en tijdig werden ingediend. Dit was het geval voor alle 48 kandidaturen.

De inhoudelijke toets

In deze fase werden onderstaande inhoudelijke criteria afgetoetst:

- 1) het project beoogt de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen, of van een model voor erfpacht- en opstalconstructies waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden;
- 2) het project is vernieuwend;
- 3) het project beantwoordt aan maatschappelijke relevante woonbehoeften;
- 4) het project kan moeilijk of niet gerealiseerd worden binnen de toepasselijke regelgeving;
- 5) de methodiek van en de samenwerking binnen het project kunnen overgedragen worden aan andere regio's of samenwerkingsverbanden in het Vlaamse Gewest.

Om deel te nemen aan de proefomgeving moet een project aan alle inhoudelijke criteria voldoen. Dit was niet het geval bij de projecten 'Multiwoning', 'Pastorie Tange', 'Eeuwlaan' en 'Vijver' die uitgaan van een private initiatiefnemer en waarvan de vraag tot deelname in de eerste plaats ingegeven is op het krijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Nochtans verleent de proefomgeving een vergunning noch de garantie dat de gemeente een vergunning zal afleveren. De initiatiefnemers van deze projecten tonen onvoldoende aan dat de regelgeving waarvan kan worden afgeweken, een hindernis vormt voor de realisatie van het project. Bovendien zijn deze projecten niet vernieuwend.

Een project is vernieuwend wanneer de deelname van het project aan de proefomgeving niet louter strekt tot de regularisatie van een bestaande toestand maar tot nieuwe beleidsinzichten kan leiden. Dit is geenszins het geval bij het project 'Gemeenschapswonen Sint-Rochuswegel'. De initiatiefnemer van dit project vraagt enkel een vrijstelling aan van de voorwaarden aangaande de huursubsidie. Het doel van deze aanvraag is dus het ontvangen van subsidies. De verwerving van bijkomende budgetten is echter niet het voorwerp van deze proefomgeving. Het project is niet vernieuwend.

Ook de projecten 'Sabbe/Vanmarcke', 'OnderEenDak', 'Oak Tree Project cvba-so', 'Priester Daensstraat gezamenlijk wonen' en 'Heideveldje' doorstaan de inhoudelijke toets niet. Ofwel omdat geen vrijstelling wordt gevraagd van de vooropgestelde bepalingen ofwel omdat een vrijstelling van een niet-toepasselijke regelgeving wordt gevraagd.

De projecten 'Hoogstraten_St-Michielsstraat – starterswoningen', 'Kangoeroewonen' en 'De Kouter' kunnen niet behouden worden omdat ze niet voldoen aan de definitie van gemeenschappelijk wonen. Gemeenschappelijk wonen wordt in het decreet omschreven als "een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft

en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken, en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer". Wat een leefruimte is wordt omschreven in het standaardaanvraagformulier tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen. Onder een leefruimte verstaan we "vertrekken van de woning ingericht voor eerder langdurig verblijf tijdens de dag, inclusief badkamer en slaapkamer maar met uitsluiting van de circulatie-, berg- en technische ruimtes zoals fietsenstalling, wasruimten, kelder..."

De initiatiefnemers van de projecten 'Hoogstraten_St-Michielsstraat – starterswoningen' en 'Kangoeroewonen' tonen in hun projectaanvraag niet aan dat daadwerkelijk een leefruimte wordt gedeeld. De gemeenschappelijkheid van deze projecten zit in het delen van een tuin(berging), fietsenberging, auto en wasplaats. In de projectaanvraag van het project 'De Kouter' wordt onvoldoende aangetoond dat de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer. Onderzoek toont nochtans aan dat het van groot belang is dat in gemeenschappelijke woonvormen zelfbeheer, participatie en vrijwilligheid worden gegarandeerd. In dit project hebben de initiatiefnemers, die zullen deelnemen aan het gemeenschappelijk wonen, een duidelijke machtspositie ten opzichte van de toekomstige huurders.

Het project 'Kluswoningen' kan niet worden behouden omdat het niet voldoet aan de definitie van een erfpacht- of opstalconstructie. Het decreet van 24 februari 2017 bepaalt dat er sprake moet zijn van een horizontale eigendomssplitsing om deel te nemen aan de proefomgeving. Dit houdt in dat eigendom van de grond moet worden gescheiden van de eigendom van de woning. In het project 'Kluswoningen' worden echter zowel de grond als de woning in erfpacht gegeven.

Tot slot is er nog het project 'Woonproject OC De Beweging – SHM Denderstreek' dat de inhoudelijke toets niet doorstaat omdat de projectaanvraag onvoldoende is gemotiveerd. Dit maakt de toetsing van de bovenvermelde voorwaarden onmogelijk.

De beoordelingsfase

In totaal werden 33 projecten inhoudelijk positief beoordeeld. In de beoordelingsfase werd vervolgens onderzocht of de projectaanvraag aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

- 1) het project is realiseerbaar binnen een tijdspanne van maximaal zes of tien jaar;
- 2) er zijn voldoende garanties voor een kwaliteitsvolle uitvoering en een planmatige en doelgerichte aanpak van het project;
- 3) de projectaanvrager garandeert een voldoende woningkwaliteit voor de (toekomstige) bewoners.

De eerste twee voorwaarden werden voor alle kandidaturen positief geëvalueerd. Dit is anders voor de derde voorwaarde. In deze fase vielen 5 projecten af die een vrijstelling van artikel 5, § 1, eerste lid, 1°, 2° en 8° en derde lid, en artikel 5, § 2 van de Vlaamse Wooncode vragen. Concreet gaat het over de projecten 'Think5', 'Garageboxen', 'Tiny House in de tuin', 'Jongdementie: experimentele woonvorm' en 'Mobiël Wonen in de wijk Muide-Meulestede-Afrikalaan in Gent'. De projecten motiveren de gevraagde vrijstelling summier en garanderen geen voldoende woningkwaliteit voor de (toekomstige) bewoners (cfr. *infra* onder 'het opportuiniteitsonderzoek').

Het opportuniteitsonderzoek

Een totaal van 28 projecten worden positief beoordeeld tijdens de drie voorgaande fasen. Deze projecten zijn opgenomen in de projectlijst en mogen dus deelnemen aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen. Opvallend is dat veel van deze projecten een samenwerking zijn tussen een sociale woonorganisatie en een welzijnsorganisatie.

In het standaardaanvraagformulier konden de initiatiefnemers aanvinken voor welke bepalingen zij een vrijstelling aanvroegen:

- 1) artikel 5, § 1, eerste lid, 1^o, 2^o en 8^o en derde lid, en artikel 5, § 2 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 Vlaamse Wooncode. Deze titel handelt over de verhuring van woningen in de sociale sector. Hiertoe behoren onder andere de huurdersverplichtingen en de toewijzingsregels.

De initiatiefnemers konden vrijstelling vragen van meerdere van de bovenstaande artikelen. Een selectie als proefproject betekent evenwel niet dat het project zomaar van elk gevraagd artikel wordt vrijgesteld. De opportuniteit van iedere gevraagde vrijstelling wordt in het opportuniteitsonderzoek nog individueel onderzocht en beoordeeld. Het is dus mogelijk dat een project een vrijstelling vraagt van artikel 5, § 1, eerste lid, 1^o, 2^o en 8^o en derde lid, en artikel 5, § 2, artikel 38 en titel VII van de Vlaamse Wooncode, maar na beoordeling enkel mag afwijken van artikel 38 en titel VII van de Vlaamse Wooncode. Dit komt dan omdat de gezondheid en de veiligheid van de bewoners in het gedrang zal komen wanneer een afwijking van artikel 5, § 1, eerste lid, 1^o, 2^o en 8^o en derde lid, en artikel 5, § 2, artikel 38 en titel VII van de Vlaamse Wooncode, wordt toegestaan.

Hieronder worden de algemene lijnen van de beoordeling per artikel toegelicht.

Artikel 5, § 1, eerste lid, 1^o, 2^o en 8^o en derde lid, en artikel 5, § 2 van de Vlaamse Wooncode dat de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bepaalt waaraan woningen moeten voldoen

Van de 28 geselecteerde projecten vroegen 6 initiatiefnemers een vrijstelling aan van artikel 5, § 1, eerste lid, 1^o, 2^o en 8^o en derde lid, en artikel 5, § 2 van de Vlaamse Wooncode dat de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bepaalt waaraan

woningen moeten voldoen. Concreet worden vrijstellingen gevraagd van de oppervlaktenormen, de bezettingsnormen en de normen aangaande de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer. Hierbij viel op dat de meeste initiatiefnemers nagelaten hebben de gevraagde vrijstelling voldoende te motiveren en de gezondheid en veiligheid van de (toekomstige) bewoners te garanderen. Nochtans gaat het hier over elementaire normen die de veiligheid en de gezondheid van de bewoners moeten beschermen. Uit de aanvragen bleek bovendien dat er bij de initiatiefnemers verwarring bestaat over de inhoud van het artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Verschillende initiatiefnemers leken immers onterecht in de veronderstelling dat een vrijstelling van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode nodig was. Het agentschap Wonen-Vlaanderen stuurde daarom naar de betrokken initiatiefnemers een e-mail met verduidelijking van de inhoud van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en een vraag om meer informatie te verstrekken. Hierop trokken 3 van de geselecteerde projecten hun aanvraag tot vrijstelling van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode in omdat het project bleek te beantwoorden aan de minimale kwaliteitsnormen. Een deel van de geadresseerden reageerden echter niet op de vraag naar bijkomende informatie. Deze aanvragen tot vrijstelling van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode werden dan ook negatief beoordeeld.

Twee initiatiefnemers van de geselecteerde projecten kunnen wel voldoende aantonen dat de gezondheid en veiligheid van de bewoners binnen hun project niet in het gedrang komt. De betrokken projecten mogen, binnen de perken van hun standaardaanvraagformulier en de projectlijst, afwijken van artikel 5, § 1, eerste lid, 1^o, 2^o en 8^o en derde lid, en artikel 5, § 2 van de Vlaamse Wooncode.

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

Van de 28 geselecteerde projecten vroegen 2 initiatiefnemers een vrijstelling aan van de regels die handelen over de verkoop van sociale koopwoningen. De initiatiefnemers motiveren dat de toewijzingsregels onvoldoende zijn aangepast aan de opkomende tendens tot samenwonen en vragen hieromtrent experimenteeruimte.

De betrokken projecten mogen, binnen de perken van hun standaardaanvraagformulier en de projectlijst, afwijken van de regelgeving aangaande de toewijzing van sociale koopwoningen. Zij zullen hierbij wel rekening moeten houden met een decretale beperking. Het decreet van 24 februari 2017 bepaalt namelijk dat niet kan worden afgeweken van de geldende voorwaarden aangaande onroerend bezit en inkomen.

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

Van de 28 geselecteerde projecten vroegen 19 initiatiefnemers een vrijstelling aan van de kwaliteitsnormen waaraan sociale woningen moeten voldoen. Het grote aantal aanvragen tot vrijstelling van deze normen verbaast niet. De huidige regelgeving omtrent de kwaliteitsnormen is immers niet aangepast aan het concept gemeenschappelijk wonen. Een nieuwe leidraad is in opmaak en zal begin 2018 in werking treden. Gelet op het voorgaande worden alle aanvragen tot vrijstellingen positief beoordeeld. De betrokken projecten mogen, binnen de perken van hun standaardaanvraagformulier en de projectlijst, afwijken van de huidige bouwtechnische normen, met dien verstande dat de

elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode de ondergrens vormen en dat de gezondheid en de veiligheid van de bewoners niet in het gedrang komen.

Wat betreft de financiering van deze projecten moet nog worden opgemerkt dat de geldende prijsplafonds van toepassing blijven. Een deelname aan de proefomgeving mag immers geen aanleiding geven tot een hogere financiering dan die van andere sociale woonprojecten. Bijzonder is wel dat binnen de proefomgeving ook kamers gefinancierd kunnen worden. De kamers (inclusief de gemeenschappelijke delen) zullen voor de berekening van de financiering gelijk gesteld worden met een vergelijkbaar type sociale woningen die dezelfde kwaliteit en het comfort, in het bijzonder op het vlak van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid, waarborgen.

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

Eén initiatiefnemer diende een aanvraag in tot vrijstelling van artikel 40, § 2, derde en vierde lid van de Vlaamse Wooncode. De initiatiefnemer zal een trust oprichten waarin een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) kapitaal kan inbrengen.

De vrijstelling wordt toegestaan. Bijgevolg mag het betrokken project, binnen de perken van hun standaardaanvraagformulier en de projectlijst, afwijken van artikel 40, § 2, derde en vierde lid van de Vlaamse Wooncode.

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

Van de 28 geselecteerde projecten vroegen 5 initiatiefnemers een vrijstelling aan van de voorwaarden waaronder sociale leningen worden verstrekt. Een vrijstelling van deze voorwaarden wordt toegestaan wanneer de huidige doelstelling van de bijzondere sociale lening, namelijk de verwerving van een zakelijk recht op een eerste en eigen woning door een gezin of alleenstaande, gerespecteerd blijven. Dit is het geval bij één project waarbij de initiatiefnemer vraagt om een sociale lening toe te staan voor de eenmalige opstalvergoeding.

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

Van de 28 geselecteerde projecten vroegen 6 initiatiefnemers een vrijstelling aan van de regelgeving aangaande de tegemoetkomingen. Een vrijstelling wordt toegestaan wanneer een versoepeling van de bestaande voorwaarden om een tegemoetkoming te krijgen het voorwerp is van de aanvraag. Het is immers niet de bedoeling dat via de proefomgeving nieuwe tegemoetkomingen in het leven worden geroepen.

Vier initiatiefnemers vragen effectief een versoepeling van de voorwaarden aangaande de huurpremie en de huursubsidie. Deze versoepeling wordt gedeeltelijk toegestaan.

De huurders van de betrokken projecten zijn bij de aanvraag van een huursubsidie of huurpremie niet gebonden door de volgende regelgeving:

- de verplichting tot inschrijving bij een SHM;

- de gevolgen van de weigering van het aanbod van een sociale woning. Indien de huurder zich heeft ingeschreven bij een SHM en een woning krijgt toegewezen dan mag de huurder dit weigeren. De deelname aan de proefomgeving is een valabele grond tot weigering;
- de toegangsgrond op basis van de verlaten woning voor de huurder die op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is. Volgens de geldende regelgeving kan de huurder, die op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is, aanspraak maken op een huursubsidie wanneer de huurder een conforme en aan de fysieke mogelijkheden van hemzelf of van een inwonend gezinslid aangepaste woning in huur neemt na een niet aan die fysieke mogelijkheden aangepaste huurwoning verlaten te hebben. Binnen de proefomgeving is het niet langer vereist dat de huurder een 'niet aan die fysieke mogelijkheden aangepaste huurwoning' verlaat;
- de verplichting tot indiening van een huurovereenkomst. De huurder moeten evenwel een verblijfsovereenkomst kunnen voorleggen die gelijkgeschakeld kan worden met een huurovereenkomst. Uit de verblijfsovereenkomst moet dus het deel van de vergoeding die betrekking heeft op wonen kunnen worden afgeleid.

De huurders blijven bij de aanvraag van een huurpremie of huursubsidie wel gebonden door de voorwaarden aangaande het onroerend bezit, het inkomen en de maximale huurprijs.

De betrokken 4 projecten mogen dus binnen de perken van het bovenstaande, hun standaardaanvraagformulier en de projectlijst afwijken van de voorwaarden aangaande de toekenning van een huursubsidie of huurpremie.

De twee andere initiatiefnemers vragen geen versoepeling aan van de voorwaarden om een tegemoetkoming te krijgen maar wel een nieuwe/onbestaande subsidie. De proefomgeving strekt echter niet tot de toekenning van subsidies.

Artikel 84 van de Vlaamse Wooncode dat de twintigjarige bewoningsplicht instelt en een vergoeding bepaalt bij niet-nakoming van deze verplichting

Van de 28 geselecteerde projecten vroegen 2 initiatiefnemers een vrijstelling aan van de regels aangaande de bewoningsplicht en de sanctionering bij niet-nakoming van deze verplichting. Een vrijstelling van deze regels wordt toegestaan wanneer de initiatiefnemer een vernieuwend alternatief met dezelfde doelstelling voorstelt. Eén initiatiefnemer slaagt hierin en mag binnen de perken van het standaardaanvraagformulier en de projectlijst afwijken van de regelgeving aangaande de bewoningsplicht en de sanctionering bij niet-nakoming.

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

Van de 28 geselecteerde projecten vroegen 26 initiatiefnemers een vrijstelling aan van de regelgeving aangaande de verhuring van woningen in de sociale sector. Het grote aantal aanvragen toont de nood aan een soepelere en meer aangepaste regelgeving. Om deze reden werd er een vrijstelling toegestaan aan 25 van de 26 projecten. Binnen de perken van hun standaardaanvraagformulier en de projectlijst mogen de betrokken initiatiefnemers afwijken van de toewijzingsregels, de regels aangaande de

huurdersverplichtingen en wat kamers betreft de regels aangaande verhuring buiten stelsel. Er wordt evenwel nooit een vrijstelling toegestaan van de regelgeving aangaande de maximale huurprijs, de beëindiging van de huurovereenkomst, niet-residentiële ruimten, de vaststelling van de huurprijs, de duurtijd van de huurovereenkomst, de huurovereenkomst op zich en de inschrijvingsvoorwaarden.

Afsluitend wordt dus één project, ondanks selectie als proefproject, niet vrijgesteld van de regelgeving aangaande de verhuring van woningen in de sociale sector. Het betrokken project vroeg een vrijstelling aan om logies te kunnen ontvangen in de gemeenschappelijke ruimten. Overeenkomstig het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur kan de sociale huurder tijdelijk mensen ontvangen. De bedoeling van de afwijking is dan ook niet duidelijk.

1.2 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2

Dit artikel stelt de projectlijst van geselecteerde projecten vast.

Artikel 3

De algemeen geldende regels aangaande de openbaarheid van bestuur stellen dat overheidsdiensten duidelijk en voldoende moeten informeren over hun beslissing. Deze informatieverplichting wordt gedelegeerd naar de minister die alle kandidaat-deelnemers moet informeren over de motieven die aan de grondslag liggen van de totstandkoming van de projectlijst, en, als dat van toepassing is, over de draagwijdte en de gevolgen van hun deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt de omvang van de deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen. De deelnemers moeten het project uitvoeren conform hun standaardaanvraagformulier. Zij moeten hierbij wel rekening houden met de effectief verkregen vrijstelling(en). De gevraagde vrijstelling(en) in het standaardaanvraagformulier kunnen immers gedeeltelijk zijn toegestaan.

Artikel 5

Dit artikel regelt de controle op de uitvoering van de geselecteerde projecten. De initiatiefnemers van de geselecteerde projecten moeten ter controle een tussentijds- en eindrapport opstellen.

De controle gebeurt door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Als blijkt dat het project niet wordt of werd uitgevoerd conform het standaardaanvraagformulier tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen en de eventuele beperkingen opgenomen in de projectlijst, kan de minister beslissen de deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen te beëindigen en vervalt de mogelijkheid om af te wijken van

de reglementaire bepalingen.

Artikel 6

Dit artikel bepaalt welke elementen minimaal moeten worden opgenomen in het tussentijds- en eindrapport.

Artikel 7

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van het besluit en dus de start van de proefomgeving.

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

De proefomgeving geeft experimentele woonvormen de kans om op te starten zonder de belemmering van een veelheid van regelgeving. De proefomgeving laat dus niet toe dat nieuwe regelgeving aangaande subsidies of tegemoetkomingen wordt gecreëerd, maar wel dat de bestaande regelgeving aangaande subsidies of tegemoetkomingen wordt versoepeld. Eventuele meeruitgaven worden in ieder geval opgevangen binnen de budgetten die werden voorzien in de begroting van het beleidsveld Wonen.

1. Versoepeling van de voorwaarden tot toekenning van een huursubsidie en huurpremie

In totaal kunnen 4 projecten genieten van soepelere regels aangaande de toekenning van een huurpremie of huursubsidie. De stijging van het aantal aanvragen tot toekenning van een huursubsidie of huurpremie is gering.

2. Versoepeling van de voorwaarden met betrekking tot het verkrijgen van een sociale lening

Eén initiatiefnemer kan genieten van een soepelere regelgeving aangaande het verkrijgen van een sociale lening. In concreto gaat het over een project waarbij gebruik wordt gemaakt van een opstalconstructie. De instapcanon van een dergelijke constructie is momenteel niet beleenbaar, dit in tegenstelling tot een instapcanon bij een erfpachtconstructie.

Het aantal bijkomende sociale leningen zal, gelet op het voorgaande, zeer beperkt zijn. De toekenning van een bijzondere sociale lening door de VMSW of het Vlaams Woningfonds moet bovendien steeds passen binnen de verbintenismachtigingen die werd ingeschreven in de begroting van het Vlaamse Gewest. Ook zal de rentevoet, ongeacht het aantal personen ten laste, het inkomen en de ligging van de woning of het appartement, in dit geval steeds 2% bedragen. Dit komt doordat de referentierentevoet die als basis wordt gebruikt bij de berekening van de sociale rentevoet vanaf 1 mei 2017 1,33% bedraagt.

Verder blijven de maximale bedragen van het leningenbesluit van toepassing en de beperking om 100% van de verkoopwaarde van de woning te belenen.

3. Versoepeling van de voorwaarden met betrekking tot de financiering van het sociaal woonaanbod

Zoals in de nota al aangegeven blijven de prijsplafonds voor de financiering van sociale woonprojecten ook van toepassing binnen deze proefomgeving. Een deelname aan de proefomgeving mag immers geen aanleiding geven tot bijkomende financiering.

4. De kostprijs om het project, na het verlopen van de proeftijd, terug in regel te stellen met de vigerende regelgeving

Het aantal projecten dat beroep kan doen op een terugvordering van de gemaakte kosten zal beperkt zijn. Twee projecten worden vrijgesteld van artikel 5, § 1, eerste lid, 1°, 2° en 8 en derde lid, en artikel 5, § 2 van de Vlaamse Wooncode. Enkel deze projecten kunnen de gemaakte kosten op het einde van de proefomgeving terugvorderen. De regels aangaande de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten worden immers, na de proefomgeving, mogelijks opnieuw van toepassing op de betreffende projecten en vereisen mogelijks een aanpassing. Dit is evenwel geen zekerheid. Het is immers de bedoeling dat de projecten tijdens de looptijd van de proefomgeving worden geëvalueerd. Deze evaluatie kan aanleiding geven tot een aanpassing van de regelgeving.

5. Repliek op de opmerkingen van de Inspectie van Financiën

5.1. De Inspectie van Financiën (hierna: de Inspectie) heeft in het algemeen de indruk dat de beoordeling van de projectaanvragen op een degelijke wijze is gebeurd en dat de argumentatie voor het wegvallen van projecten deugdelijk is. De Inspectie suggereert wel de verantwoording van de negatieve beoordeling van het project 'Gemeenschapswonen Sint-Rochuswegel' aan te vullen. De beoordelingscommissie is ingegaan op de suggestie van de Inspectie. De motivering in de beoordelingsfiche werd aangevuld.

5.2. Het valt de Inspectie op dat de vermelde vrijstellingen in de bijlage van het ontwerp van besluit veelal zeer algemeen zijn geformuleerd. De vraag stelt zich dan ook op welke wijze de vrijstellingen op hun beurt zullen worden beperkt.

De stellers van het ontwerp van besluit bevestigen de vaststelling van de Inspectie doch zijn de mening toegedaan dat de vrijstelling wel degelijk voldoende wordt omkaderd. Artikel 4 van het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'tot vaststelling van de projecten die in aanmerking komen tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen' bepaalt namelijk dat de initiatiefnemers van de geselecteerde projecten gemachtigd zijn het project uit te voeren zoals zij het beschreven hebben in het standaardaanvraagformulier. De initiatiefnemers kunnen dus niet meer doen dan hetgeen zij hebben gevraagd in het standaardaanvraagformulier. Als bij een controle blijkt dat het project niet wordt of werd uitgevoerd conform het standaardaanvraagformulier, kan de minister de deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen beëindigen (zie artikel 5 van het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering). Een verdere beperking van de verkregen vrijstelling is niet wenselijk daar dit zou ingaan tegen het doel van een proefomgeving. Een proefomgeving strekt er namelijk toe dat door middel van experimenten nieuwe beleidsinzichten kunnen worden ontwikkeld.

5.3. De Inspectie merkt op dat in verschillende projecten een SHM samenwerkt met een welzijnsorganisatie. De Inspectie stelt “de aanduiding van die organisaties door de SHM’s wordt zichtbaar als een gegeven beschouwd en niet aan verdere regels onderworpen”. Bij de projecten ‘Begijnenbossen Pegode’, ‘Inclusief Wonen Zwevegem’ en ‘Zoete dreef’ brengt de welzijnsorganisatie de cliënten aan en worden deze cliënten vervolgens verplicht om blijvend begeleiding af te nemen. Bovendien stelt de beoordelingscommissie bij het project ‘Zoete dreef’ dat deze exclusiviteit betwist kan worden en niet strookt met de filosofie van persoonsgebonden financiering volgens dewelke de cliënt zelf kiest waar hij zijn zorg inkoop.

De stellers van het ontwerp van besluit merken op dat het eigen is aan een proefomgeving dat verschillende voorstellen vanuit het werkveld worden afgetoetst in de praktijk. Binnen een proefomgeving krijgen de initiatiefnemers de kans om hun project op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. Zodoende kunnen de initiatiefnemers tijdens de looptijd van de proefomgeving de beleidsmakers overtuigen van hun woonconcept.

De voornoemde projecten werden afgetoetst aan de voorwaarden voor deelname aan de proefomgeving en positief beoordeeld. Het feit dat de beoordelingscommissie een bemerking maakt bij een project wil niet zeggen dat de beoordelingscommissie dit project negatief adviseert. Integendeel het betrokken project werd eveneens positief beoordeeld. Om verdere verwarring te vermijden schrapt de beoordelingscommissie de betrokken passage uit de beoordelingsfiche van de ‘Zoete dreef’.

5.4. Volgens de Inspectie is het een probleem dat niet (altijd) wordt bepaald op welke wijze de doelgroep-bewoners worden geselecteerd. De stellers van het ontwerp van besluit herhalen dat het eigen is aan een proefomgeving dat verschillende voorstellen vanuit het werkveld worden afgetoetst in de praktijk. Binnen een proefomgeving krijgen de initiatiefnemers de kans om hun project op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. De betrokken projecten voldoen aan al de geldende voorwaarden tot deelname aan de proefomgeving en werden daarom positief beoordeeld.

5.5. Verder vraagt de Inspectie zich af of in een aantal gevallen wel degelijk sprake is van ‘gemeenschappelijk wonen’ in de zin dat een aantal huishoudens op vrijwillige basis minimum één leefruimte delen en waarbij de bewoners instaan voor het beheer.

De stellers van het ontwerp van besluit merken op dat het niet eenvoudig is om op deze vraag te antwoorden als de respectievelijke dossiers niet met naam worden benoemd. Het is dan ook moeilijk om de opmerking van de Inspectie te weerleggen of bevestigen. In ieder geval is het zo dat projecten die niet voldoen aan de definitie van gemeenschappelijk wonen niet kunnen deelnemen aan deze proefomgeving. Dit zelfs wanneer een dergelijke project in de projectlijst is opgenomen. De hiërarchie der rechtsnormen bepaalt namelijk dat een lagere norm niet kan ingaan tegen een hogere norm. De voorwaarden tot deelname aan de proefomgeving en de definitie van gemeenschappelijk wonen werden opgenomen in het decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving. Een besluit kan dan ook geen project goedkeuren dat niet voldoet aan de voorwaarden in het decreet. De geselecteerde deelnemers zullen hiervan op de hoogte worden gebracht.

5.6. Tot slot maakt de Inspectie nog de opmerking dat in het project 'Paviljoen Maria' gebruik zou worden gemaakt van verblijfsovereenkomsten *“die “vlot” een afwijking krijgen mochten deze bepalingen omvatten die in tegenspraak zijn met de huurwet”*.

De stellers van het ontwerp van besluit merken op dat de opmerking van de Inspectie steunt op een foute lezing van de beoordelingsfiche. In de beoordelingsfiche staat enkel dat verblijfsovereenkomsten, indien nodig, gelijk kunnen worden gesteld met een huurovereenkomst voor de berekening van de huursubsidie/huurpremie. Dit houdt concreet in dat de betrokken diensten uit de verblijfsovereenkomst de huurprijs kunnen aflezen. Geenszins verleent de vrijstelling de mogelijkheid om af te wijken van de dwingende bepalingen in de huurwet. De bepalingen in de huurwet maken immers geen deel uit van deze proefomgeving.

5.7. De Inspectie verleent vanuit budgettair oogpunt een gunstig advies, binnen de beschikbare kredieten.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale besturen. De lokale besturen behouden hun autonomie op het vlak van vergunningenbeleid. De deelname van een project houdt voor de gemeente niet de verplichting in om een vergunning af te leveren.

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

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het vlak van het personeelsbestand. Voor verschillende projecten geldt wel dat een samenwerking met de lokale besturen wordt nagestreefd.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het taalkundig en wetgevingstechnisch advies met nr. 2017/349 is verkregen op 20 oktober 2017.

De beleidscontouren werden vastgelegd in het decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving en het besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2017 houdende de organisatie van een eenmalige oproep tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen. Een reguleringssimpactanalyse moet niet worden opgemaakt.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de projecten die in aanmerking komen tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen en aan de bijbehorende bijlage;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en de bijhorende bijlage het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in 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:

- het principiële ontwerp van besluit;
- bijlage bij het principiële ontwerp van besluit;
- de beoordelingsfiches proefprojecten experimentele woonvormen;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 23 oktober 2017;
- het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, van 21 november 2017.