

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Voorontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, wat betreft de afstemming op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten
  - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, wat betreft de afstemming op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten
  - Voor principiële goedkeuring met oog op advies van de Raad van State

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1. Situering

Op 2 februari 2018 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet “houdende wijziging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, wat betreft de afstemming op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten” en aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering “houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, wat betreft de afstemming op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten” (VR 2018 0202 DOC.0079). Het voorontwerp van decreet en het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werden voor advies voorgelegd aan de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad bracht op 26 februari 2018 zijn advies 2018/07 uit over het voorontwerp van decreet en het ontwerpbesluit.

Het voorontwerp van decreet, het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en het advies van de Vlaamse Woonraad zijn respectievelijk als bijlage bij deze nota gevoegd.

## 1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad

### Algemeen

De Vlaamse Woonraad geeft aan dat met de vooropgestelde decretale en reglementaire initiatieven de regelgeving wordt afgestemd op de vrijwillige fusie van gemeenten en dat het beleid een aantal gevolgen van de fusies wenst te ondervangen. Door remediërend op te treden wordt rechtszekerheid en duidelijkheid over het te voeren beleid bewerkstelligd en wordt gestreefd naar een zekere continuïteit, aldus de Raad. De Vlaamse Woonraad kan dan ook het initiatief in principe globaal onderschrijven.

### Bindend sociaal objectief

De Vlaamse Woonraad acht het wenselijk dat een regeling wordt uitgewerkt om de nadelige effecten van een fusie op het BSO te ondervangen. Hij vindt de keuze van het beleid om te vertrekken van de bestaande regeling logisch. De uitgewerkte regeling heeft geen impact op het te realiseren sociaal woonaanbod via het BSO, alsook de geografische spreiding blijft gewaarborgd.

Hoewel de Raad de uitgewerkte regeling in principe kan onderschrijven vraagt hij verduidelijking over de impact van de voortgangstoets op een fusiegemeente. Het is voor de Raad niet duidelijk wat een verschillende classificatie van gemeenten, die vrijwillig een fusie aangaan, betekent voor de fusiegemeente zelf. Wat zijn de implicaties als fuserende gemeenten niet dezelfde inspanningen leveren? Voor de lopende fusietrajecten stelt de problematiek zich enkel voor Aalter en Knesselare die opgedeeld zijn in twee aparte categorieën. Volgens de Raad vormt dit een aandachtspunt (en dit kan eveneens bij toekomstige fusietrajecten voorkomen). De Raad vraagt dan ook verdere verduidelijking over de impact van de voortgangstoets voor de fusiegemeente, in het bijzonder in geval van een verschillende classificatie.

De stellers van het ontwerp geven aan dat in 2018 opnieuw een voortgangstoets wordt uitgevoerd. Die zal zoals voorheen peilen naar de inspanningen van elk van de samen te voegen gemeenten afzonderlijk. Pas bij de volgende voortgangstoets in 2020 zal worden onderzocht hoe ver een fusiegemeente staat op het vlak van haar bindend sociaal objectief (dat gelijk is aan de som van de objectieven van de samengevoegde gemeenten).

De indeling van gemeenten in categorieën n.a.v. een voortgangstoets geldt in principe maar tot de volgende voortgangstoets, zodat verschillen in classificaties tussen gemeenten uit vroegere voortgangstoetsen niet van tel zijn voor de fusiegemeente. Op dit principe is er één uitzondering: als een gemeente in het kader van een voortgangstoets geacht wordt “kennelijk onvoldoende inspanningen te leveren” om haar bindend sociaal objectief te behalen, zal zij ingevolge artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid de rechtsplicht krijgen om minstens 25% van de bebouwbare onbebouwde percelen in haar actieprogramma aan te wenden voor een sociaal woonaanbod. Tot op heden heeft geen enkele gemeente de kwalificatie “kennelijk onvoldoende inspanningen” meegekregen, zodat het probleem zich in feite niet stelt.

## Werkingsgebied van sociale verhuurkantoren

Een overlapping van werkingsgebieden kan ontstaan als bij de fusie van twee of meer gemeenten er twee of meer sociale verhuurkantoren actief zijn in de fusiegemeente. In dergelijke situaties kan de fusie ertoe leiden dat de betrokken sociale verhuurkantoren niet langer voldoen aan de erkenningsvoorwaarden (wanneer zij nieuwe woningen in huur nemen in het fusiegebied). Om dergelijke negatieve consequenties op te vangen, wordt gekozen voor een overgangsregeling die de betrokken sociale verhuurkantoren in de mogelijkheid stelt zich te conformeren aan de opgelegde voorwaarden. De Vlaamse Woonraad acht het uitwerken van een remediërende regeling noodzakelijk daar dit de rechtszekerheid en duidelijkheid ten goede komt, en het de betrokken sociale verhuurkantoren toelaat zelf een oplossing te zoeken.

De uitgewerkte regeling heeft enkel betrekking op bijkomende nieuwe inhuurnames die toekomen aan het SVK van de fusiegemeente, terwijl lopende huurcontracten bij het oorspronkelijke SVK kunnen blijven. Wanneer in de fusiegemeente een huurcontract afloopt, en de eigenaar wenst dit te vernieuwen, is het de Raad niet geheel duidelijk in welke mate de vernieuwing van het hoofdhuurcontract met het SVK van de fusiegemeente moet gebeuren, wat de Raad als aangewezen acht. Verder wenst de Raad erop te wijzen dat de (vrijwillige) keuze om lopende huurcontracten van de woningen gelegen in de fusiegemeente onmiddellijk over te dragen (mits toestemming van de hoofdverhuurder) aan het SVK van de fusiegemeente mogelijks consequenties heeft naar subsidie en groeipad van het SVK die deze contracten overdraagt. Hoewel de beslissing om dit door de betrokken sociale verhuurkantoren zelf te laten uitklaren kan worden onderschreven, vraagt de Raad om de gevolgen van dergelijke keuze bij de verdere uitwerking in overweging te nemen.

De stellers van het ontwerp geven aan dat de uitgewerkte regeling is gebaseerd op de overgangsregeling die in het oorspronkelijk besluit van 20 juli 2012 was opgenomen. Ook die regeling had enkel betrekking op bijkomende nieuwe inhuurnames en ging in eerste instantie uit van afspraken tussen de betrokken sociale verhuurkantoren. Enkel als de sociale verhuurkantoren er onderling niet uit geraken, beslist de minister. Om geen verwarring te creëren, wordt geopteerd voor een regeling die zo nauw mogelijk aansluit bij de oorspronkelijke overgangsregeling.

De Raad vestigt er nog de aandacht op dat de operatie (namelijk de overdracht van woningen naar het sociale verhuurkantoor van de fusiegemeente) de dienstverlening niet nadelig mag beïnvloeden en de begeleidingsopdracht niet in de weg mag staan. De stellers van het ontwerp onderschrijven deze bezorgdheid.

## Intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid

Om de impact op het werkingsgebied van een of meer intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid door een fusie van twee gemeenten op te vangen, wordt een generieke regeling voorgesteld in het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016. Het remediërend initiatief houdt rekening met verschillende scenario's. Wanneer slechts 1 van de oorspronkelijke gemeenten deel uitmaakt van een IGS, wordt de fusiegemeente automatisch deel van het gesubsidieerde intergemeentelijk project lokaal woonbeleid, tenzij de betrokken fusiegemeente beslist om uit te treden. Deze keuze gaat volgens de Raad uit van de lokale autonomie van de nieuwe fusiegemeente. Het lijkt in dit verband de Raad logisch dat de activiteiten waartoe het IGS zich heeft geëngageerd gelden binnen de nieuwe fusiegemeente.

Wanneer de oorspronkelijke gemeenten deelnemen aan verschillende gesubsidieerde intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid, moeten zij uiterlijk twee maanden voor de samenvoegingsdatum beslissen tot welk project ze toetreden en uit welk project ze uittreden. Ook deze keuze kan de Raad in beginsel onderschrijven en gaat eveneens uit van de lokale autonomie.

De Raad merkt op dat de financiële gevolgen van de fusie (deels) worden geregeld. Het uittreden van een samengevoegde gemeente uit een bestaand project heeft een impact op een reeds toegekende subsidie. In het voorstel wordt voorzien dat de subsidie herberekend zal worden voor de periode van de samenvoegingsdatum tot de einddatum van de subsidiëringsperiode. De Raad erkent de noodzaak om een regeling te treffen zodoende dat de samengevoegde gemeenten, voor de samenvoegingsdatum, samen kunnen beslissen om niet deel te nemen aan een IGS. Het is echter voor de Raad onduidelijk waarom enkel gekozen wordt voor een herberekening bij uittreding van een samengevoegde gemeente uit een IGS en niet bij een toetreding van een samengevoegde gemeente bij een IGS. Daarnaast wordt bepaald dat als voor de samenvoegingsdatum een subsidieaanvraag wordt ingediend voor een project met een subsidiëringsperiode ingaand op of na de samenvoegingsdatum, de berekening van de subsidies gebaseerd is op basis van het aantal deelnemende gemeenten en het aantal private huishoudens op het ogenblik van de subsidieaanvraag (conform artikel 11 van het BVR 16 juli 2016). De Raad wenst verduidelijking omtrent de keuze om bij de berekening van de subsidie m.b.t. een nieuwe subsidieaanvraag de situatie van de fusiegemeente niet in rekening te brengen. De Raad acht het logisch om bij de vorming van het nieuwe kader in 2019 de situatie van fusiegemeente wel in rekening te brengen.

Dit is een terechte opmerking. Het kan niet de bedoeling zijn dat een fusietraject ertoe leidt dat een fusiegemeente, hier binnen IGS-context, minder inkomsten genereert dan elk van de fuserende gemeenten afzonderlijk. De stellers van het ontwerp opteren er dan ook voor bij subsidieaanvragen voor projecten waarvan de subsidiëringsperiode ingaat op of na de samenvoegingsdatum, de situatie van de fusiegemeente (d.z.w. aantal private huishoudens + aantal gemeenten in het project na de fusie) in rekening te brengen. Dit wordt aangepast in het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering.

Verder neemt de Raad aan dat bij fusie van twee gemeenten, die beide tot hetzelfde IGS behoren, de subsidiëring van het project ongewijzigd blijft ondanks het lager aantal gemeenten in het IGS (tenzij door de fusie niet langer aan de voorwaarde van minstens twee gemeenten in het project voldaan wordt). Dat klopt.

#### Andere gemeentelijke instrumenten op het vlak van wonen

Het is de Vlaamse Woonraad niet duidelijk waarom geen regeling werd uitgewerkt voor de lokale toewijzingsreglementen sociale huur, de ontvoogding en andere gemeentelijke instrumenten op het vlak van woningkwaliteit en wonen.

Een en ander heeft te maken met de generieke bepaling over besluiten, reglementen en verordeningen die in het Samenvoegingsdecreet van 24 juni 2016 is ingeschreven. Artikel 13 bepaalt het volgende:

*“Artikel 13. Behalve in geval van andersluidende bepalingen van dit decreet blijven in de samengevoegde gemeenten de besluiten, reglementen en verordeningen van toepassing op het grondgebied waarvoor ze zijn uitgevaardigd, tot op de dag dat ze door de bevoegde overheid worden opgeheven.”.*

Concreet betekent dit dat een lokaal toewijzingsreglement van een gemeente die fusioneert met een andere gemeente, na de fusiedatum van toepassing blijft op het grondgebied van de oorspronkelijke gemeente, maar niet automatisch van toepassing wordt op het andere deel van het grondgebied van de fusiegemeente. Hetzelfde geldt voor een ontvoogding in het kader van woningkwaliteitsbewaking en andere gemeentelijke besluiten, reglementen en verordeningen op het vlak van wonen. Dat wil niet zeggen dat de fusiegemeente hier geen initiatief hoeft te nemen. Als de fusiegemeente een al dan niet aangepast toewijzingsreglement wenst in te voeren, zal zij daartoe een nieuwe aanvraag moeten indienen. Als de fusiegemeente een ontvoogding in het kader van woningkwaliteitsbewaking wenst, zal zij daartoe een nieuwe aanvraag moeten indienen. In afwachting blijven de huidige reglementen en verordeningen gelden op het grondgebied van de oorspronkelijke gemeente.

In het draaiboek fusies dat het agentschap Binnenlands Bestuur ter beschikking stelt op haar website, worden de gemeenten in een fusietraject aangeraden om al voor de fusiedatum een inventaris op te maken van de bestaande gemeentelijke instrumenten op het vlak van wonen in elk van de fuserende gemeenten. Daarna dienen zij te bepalen welke instrumenten zij willen behouden voor de fusiegemeente. De te doorlopen procedurestappen en –termijnen kunnen zij in een plan van aanpak opnemen.

De Vlaamse Woonraad vraagt tot slot aandacht voor een aantal operationele aspecten, zoals bij toepassing van de lokale binding. Kandidaat-huurders dienen hun voorkeur met betrekking tot de locatie van de woning kenbaar te maken. Er moet worden nagegaan hoe na de fusie moet worden omgegaan met deze voorkeuren die destijds beperkt waren tot de oorspronkelijke gemeente. Ook het aantal woningen beschikbaar voor bejaarden, en berekend op basis van het aantal sociale woningen, kan na fusie wijzigen. Verder kan de impact van de fusie op de toepassing van de voorrangregeling worden nagegaan. Het is de vraag of dergelijke operationele kwesties geregeld moeten worden via een overgangsregeling dan wel of de sociale huisvestingsmaatschappij ter zake een praktische regeling kan treffen. Desgevallend kan samen met de lokale woonactoren worden nagegaan hoe de operationele aspecten dienen te worden geregeld.

De stellers van het ontwerp beamen dat er aandacht moet zijn voor de operationele aspecten, maar benadrukken dat deze aspecten bij voorkeur in onderling overleg met de lokale woonactoren en met ondersteuning vanuit VMSW en Wonen-Vlaanderen worden uitgeklaard. Een regelgevend initiatief is hier niet nodig.

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

Het advies van de Inspectie van Financiën van 22 januari 2018 werd gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring. Het begrotingsakkoord moest niet ingewonnen worden.

### Voorontwerp van decreet

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 2 februari 2018 principiële goedgekeurde tekst.

### Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering

Op aangeven van de Vlaamse Woonraad wordt er in het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering voor geopteerd bij subsidieaanvragen voor projecten waarvan de subsidiëringsperiode ingaat op of na de samenvoegingsdatum, de situatie van de fusiegemeente – en niet die van de afzonderlijke gemeenten – in rekening te brengen. Een eventuele weerslag hiervan op de begroting wordt gedragen binnen de perken van de huidige kredieten.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 2 februari 2018 principiële goedgekeurde tekst.

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

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 2 februari 2018 principiële goedgekeurde tekst.

## **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 2 februari 2018 principiële goedgekeurde tekst.

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan:

- a) het bijgaande voorontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, wat betreft de afstemming op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten;
- b) het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, wat betreft de afstemming op de vrijwillige samenvoeging van gemeenten;

2° de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting te gelasten over het voorontwerp van decreet, vermeld in punt 1°, a), en over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt 1°, b), het advies in te winnen van de Raad van State, met het 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 goed te keuren voorontwerp van decreet
- de memorie van toelichting bij het voorontwerp van decreet
- het principiële goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Vlaamse Woonraad