

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft: - Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het
decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- Tweede principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad,
met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State**

I. Situering

Op 16 maart 2018 hechtte de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (VR 2018 1603 DOC. 0225 1ter). De Vlaamse Regering gelastte mij advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad en vervolgens van de Raad van State, op voorwaarde dat het advies van de Vlaamse Woonraad geen aanleiding geeft tot wijziging van de op heden door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst.

Het advies van de Vlaamse Woonraad (advies 2018-10), als bijlage bij deze nota gevoegd, werd verkregen op 26 april 2018.

II. Advies van de Vlaamse Woonraad

Algemeen

De Vlaamse Woonraad onderschrijft dat er inspanningen nodig zijn om het sociaal aanbod te verruimen en volgt dat voor die verruiming ook beroep wordt gedaan op private actoren. De Raad vraagt dat het extra aanbod via de voorgestelde werkwijze bovenop de lopende inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen moet komen en dat voldoende garanties worden ingebouwd om woonkwaliteit, toegang, woonzekerheid en betaalbaarheid voor de betrokken sociale huurders worden ingebouwd. Het spreekt voor zich dat de bekommernissen die de Vlaamse Woonraad verwoordt mee aan de basis liggen van de uitgangspunten die zullen gehanteerd worden bij de uitwerking van het samenwerkingsverband tussen de sociale verhuurkantoren en de geïnteresseerde private investeerders. Hierna wordt puntsgewijze ingegaan op de bedenkingen die de Vlaamse Woonraad in zijn advies formuleert.

Betrokkenheid SHM's

De Raad geeft aan dat het voorstel en de realisatie van grotere projecten meer lijkt aan te sluiten op de werkwijze van de sociale huisvestingsmaatschappijen (zij hebben immers een traditie met nieuwbouwrealisaties en open oproepen). De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn volgens haar traditioneel uitgerust om het beheer van (grotere) projectrealisaties op zich te nemen. Vanuit het oogpunt van de nood aan een verruimd sociaal aanbod vindt de Raad het enigszins vreemd dat de sociale huisvestingsmaatschappijen niet bij het initiatief worden betrokken. De Raad vraagt na te gaan of en onder welke voorwaarden de sociale huisvestingsmaatschappijen zouden kunnen en willen deelnemen aan dit beleidsinitiatief.

De stellers van dit ontwerp benadrukken dat de praktijk zal moeten uitwijzen wat de omvang van de projecten zal zijn die in dit nieuwe kader zullen opgestart worden. In het voorgestelde model worden de SVK's ondersteund door de VMSW die kan terugvallen op expertise in de realisatie van grotere projecten. Bovendien moet de complexiteit van het projectbeheer in hoofde van de SVK's worden gerelativeerd. Het bouwrisico en de eigenaarsverplichtingen blijven volledig aan de kant van de private investeerders. Er stelt zich geen financieringsproblematiek in hoofde van de SVK's die louter afnemers zijn en zich verbinden via een langdurige huurovereenkomst.

Voorts kan erop gewezen worden dat er voor de SHM's reeds een tegenhanger bestaat voor samenwerking met de private sector, m.n. CBO.

Algemene ondersteuning private huur

De Raad meent dat los van voorliggend beleidsinitiatief blijvende inspanningen noodzakelijk zullen zijn om een versterkt private huurmarkt te kunnen realiseren. De memorie van toelichting benadrukt het belang van stimulerende maatregelen om het aanbod van private huurwoningen uit te breiden door middel van ondersteuning van verhuurders. Er kan beaamd worden dat dit beleidsinitiatief slechts een bijdrage levert aan de verruiming en versterking van de private huurmarkt. De stellers van het ontwerp zijn er zich van bewust dat daarmee het einddoel (een verruimde en versterkte private huurmarkt) nog niet bereikt is.

Ondersteuning van de huurders

De huidige huursubsidieregeling is vandaag vaak ontoereikend om de betaalbaarheid van de huur te garanderen. In het advies wijst de Woonraad op het feit dat nieuwbouwwoningen doorgaans aan hogere huurprijzen worden verhuurd. De uitbreiding van het woonaanbod van sociale verhuurkantoren met nieuwe, energetisch beter presterende woningen verscherpt het betaalbaarheidsvraagstuk. Het is in eerste instantie de bedoeling om via een open oproep een procedure op te starten waarbij private aanbieder zullen geselecteerd worden op basis van de huurprijs die zij voorstellen, de kwaliteit van het aanbod en de ligging van de aangeboden woningen. De open oproep plaatst de aanbieders in een concurrentieel kader. Uit de biedingen zal moeten blijken of het in de huidige marktomstandigheden mogelijk is om een voor het doelpubliek haalbare huurprijs te bedingen. Het centraal stellen van de sociale verhuurkantoren binnen het model impliceert bovendien dat de maximum huurprijs die in het huursubsidiebesluit wordt gehanteerd, bepalend zal zijn voor de financiële haalbaarheid van de inhuurname

Solvabiliteitstoets bij toewijzing van sociale woningen

De Raad stelt vragen bij de invoering van een solvabiliteitsonderzoek. Per definitie kan van alle kandidaat-huurders worden verwacht dat zij woonbehoefte zijn en over beperkte middelen beschikken, stelt de Raad. In dit verband meent ze dat de solvabiliteitstoets geen geschikt instrument vormt om de toewijzing van sociale woningen te regelen. De Raad stelt bovendien dat ze in eerdere adviezen reeds op gewezen heeft dat alle sociale huurders in principe moeten kunnen terugvallen op een gelijkwaardige behandeling, en ze geeft aan dat het Vlaamse woonbeleid moet dit trachten te bewerkstelligen.

De stellers van het ontwerp bevestigen dat het inderdaad de bedoeling is dat bij de toewijzing van een sociale huurwoning een sociaal verhuurkantoor de toewijzing zal kunnen weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. Bedoeling is dat het bevoegd orgaan van het sociaal verhuurkantoor de toewijzing kan weigeren als de volgens het toewijzingsysteem hoogst gerangschikte kandidaat-huurder niet in staat is om de gevraagde huurprijs te betalen, rekening houdend met de huursubsidie of huurpremie en de eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en met de energieprestatie van de woning. Met deze bepaling wensen de stellers van het ontwerp de huurder te beschermen tegen te hoge huurkosten die hij niet zou kunnen betalen. Om te vermijden dat de huurder onmiddellijk huurachterstallen zou creëren en de huurovereenkomst ontbonden zou moeten worden, wordt er een solvabiliteitstoets ingelast. In tegenstelling tot de sociale huisvestingsmaatschappijen waar de huurprijsberekening afgestemd is op het inkomen van de huurder, los van de leeftijd van de woning, dient de huurder van een SVK de huurprijs te betalen die het SVK aan de private eigenaar betaalt. Voor nieuwe woningen ligt die huurprijs in sommige gevallen hoger dan voor bestaande oudere woningen en zal de huursubsidie of huurpremie en de eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en de energieprestatie van de woning wel enige soelaas brengen maar het zal niet altijd voldoende zijn om de financiële haalbaarheid te garanderen voor de kandidaat-huurder.

Plafonnering van de huurprijs decretaal verankeren

De Raad acht het aangewezen om het principe van de objectivering en plafonnering van huurprijsbepaling decretaal te verankeren en verwijst daarbij ook naar de garanties die de investeerders worden geboden.

Het lijkt de stellers niet aangewezen huurprijsplafonds decretaal te verankeren. Dit zou het systeem immers iedere flexibiliteit ontnemen in het kader van wijzigende marktomstandigheden. Bedoeling is dat er in volle concurrentie door de marktpartijen een vrije prijsvorming gebeurt naar aanleiding van toepassing van de plaatsingsprocedures om marktpartijen te zoeken die woningen zullen verhuren aan de SVK's. Opdat de woningen effectief in huur zullen kunnen worden genomen zal de prijs niet hoger mogen zijn dan wat marktconform is. Voorts zal inderdaad gestuurd kunnen worden via de huurprijsgrenzen die in aanmerking moeten worden genomen voor de subsidiëring. Dit is ook vandaag reeds de realiteit. Op die huurprijsgrenzen zal ook worden gewezen tijdens de oproep tot mededinging zodat marktpartijen voeling krijgen met wat haalbaar is naar prijzen toe, desgevallend kunnen die in het bestek ook expliciet worden opgelegd als maximumprijzen.

De markt zal in het kader van de procedure verhuurbeloftes moeten overmaken en in de verhuurbeloftes de prijs moeten opnemen (en gedurende een bepaalde periode gestand doen). De geselecteerde marktpartijen zullen in een raamovereenkomst terecht komen waarop het SVK kan afroepen. Bij afroep zal die prijs worden gehanteerd als besloten wordt de huurbelofte af te roepen en over te gaan tot sluiting van die overeenkomst. Op dat moment is er zekerheid voor de marktpartij. Evident zullen de periodes van onzekerheid voor de marktpartij (gestanddoeningstermijn van de verhuurbelofte tijdens de plaatsingsprocedure en onder het raamcontract) idealiter zo kort mogelijk zijn zodat marktpartijen snel zekerheid hebben over de al dan niet afname van hun aanbod tegen de aangeboden prijzen.

Technische normen

De Raad pleit ervoor om kwaliteitsnormen decretaal te verankeren. Ze verwijst daarvoor naar het kwaliteitscharter dat moet worden opgesteld in samenspraak met de sector en naar de ontwerprichtlijnen en het bouwtechnisch bestek VMSW. De Raad stelt immers dat te realiseren woningen terechtkomen in het sociaal woonaanbod en een mogelijk onderscheid naar technische normen derhalve steeds moet kunnen steunen op objectieve en verantwoorde gronden.

De stellers van het ontwerp bevestigen het belang van de kwaliteit van de woningen, maar wijzen erop dat het om nieuwbouwwoningen gaat die sowieso zullen moeten voldoen aan de huidige strenge normen voor nieuwbouwwoningen inzake energieprestaties. Daarnaast zal kwaliteit een belangrijk gewicht krijgen in de beoordelingscriteria van de open oproep. Het is inderdaad de bedoeling dat deze criteria worden opgemaakt op basis van een kwaliteitscharter dat in overleg met de sector wordt ontwikkeld. De stellers menen dat op die manier voldoende garanties worden ingebouwd inzake woningkwaliteit.

Decretale basis voor de open oproep

De Raad pleit ervoor om decretale waarborgen te willen inbouwen en aan te geven aan welke voorwaarden de open oproep minimaal moet voldoen. De Raad pleit tevens voor kleinere projecten of spreiding van de woningen binnen een (groter) wooncomplex. De Raad geeft ook aan belang te hechten aan de behoeftepeiling die de basis vormt van de open oproep. Via de behoeftepeiling kan worden meegegeven welke kenmerken de locaties moeten hebben (o.m. bereikbaarheid, voorzieningen,...), welke woningtypes in de gemeente of het werkingsgebied noodzakelijk zijn.

De stellers van het ontwerp benadrukken dat er reeds een voldoende wettelijke basis voor de open oproep terug te vinden is in de taakstelling van de VMSW, zoals bepaald in artikel 33 van de VWC, in combinatie met artikel 47 van de wetgeving overheidsopdrachten. De VMSW zal conform deze wetgeving werken als een opdrachtcentrale. Voorts is het de bedoeling een lastgeving te vragen aan de SVK's om de procedure namens hen te organiseren. De VMSW zal bij deze SVK's inderdaad een behoeftepeiling organiseren. Op deze manier zijn er voldoende garanties ingebouwd dat de aangeboden woningen aansluiten bij de noden en wat haalbaar is voor een SVK.

Regierol gemeente

De Raad geeft aan dat de woningen voor een periode van 15 jaar sociaal zullen worden aangewend. Mede daarom dringt ze erop aan dat de projecten in overleg en samenspraak

met de gemeente (als regisseur) en andere woonactoren tot stand komen. Hierbij vormt het woonoverleg een belangrijke processtap. Tevens kan een afstemming met mogelijke andere sociale woonprojecten worden nagestreefd, en kunnen de lokale (sociale) noden gezamenlijk worden beoordeeld en aangepakt.

De stellers bevestigen het belang van de regierol van de gemeente en geven aan dat de gemeente – net zoals bij klassieke sociale woonprojecten – deze rol ten volle zal kunnen uitspelen. Tijdens het procesverloop van een nieuwbouwproject zal een gemeente op verschillende momenten betrokken worden of inspraak hebben:

- Een sociaal verhuurkantoor kan beslissen om de gemeenten in zijn werkingsgebied te betrekken bij de behoeftebepaling voorafgaand aan de open oproep. Het is daar niet toe verplicht, maar het is wel aan te bevelen.
- Een nieuwbouwproject dat voorziet in de bouw van ten minste 10 woningen i.f.v. langdurige verhuring aan een sociaal verhuurkantoor, moet op het lokaal woonoverleg besproken worden. Afstemming met andere sociale woonactoren is vereist; het project heeft immers een impact op het bindend sociaal objectief van de gemeente en dus op de BSO-teller in het Projectportaal.
- Vervolgens voert de gemeente – net zoals bij klassieke sociale woonprojecten – een lokale woontoets uit: zij oordeelt of het project binnen het gemeentelijk beleid past. Een toets aan het bindend sociaal objectief wordt niet uitgevoerd aangezien het project geen FS3-financiering kan aanvragen.
- Tot slot neemt de gemeente een beslissing over de vergunningsaanvraag voor het nieuwbouwproject.

Noodzakelijkheid en proportionaliteit van de overname van de betalingsplicht en huurschade door VMSW

De Woonraad erkent en steunt het principe van de verzekerde betaling van de huur maar stelt vragen bij de noodzaak voor een onmiddellijke overname van de betalingsverplichtingen en is van oordeel dat moet worden nagegaan of de voorgestelde beschermende mechanismen noodzakelijk en voldoende proportioneel zijn. De in het decreet voorziene interventiemechanismen vormen, zoals ook in het advies wordt aangegeven, een onmisbaar sluitstuk om de private investeerders te overtuigen om in te stappen in een lange termijn-engagement dat een niet onbelangrijke financiële inspanning vergt. De onmiddellijke overname van de huurbetaling heeft een dubbel doel: enerzijds wordt de verwachte kasstroom naar de investeerder toe gegarandeerd waardoor deze geen liquiditeitsrisico moet incalculeren. Anderzijds wordt het hierdoor bij het eerste signaal van betaalmoeilijkheden mogelijk om in de daaropvolgende maanden in overleg tussen het sociaal verhuurkantoor en de VMSW op zoek te gaan naar een structurele oplossing. Alle betrokken partijen beschikken hierdoor over voldoende tijd om, ieder vanuit zijn verantwoordelijkheid en mogelijkheden, na te gaan welke inspanningen nodig en mogelijk zijn om de continuïteit te verzekeren. De overname van de huurcontracten is een “last resort”- maatregel. Vroegere ervaringen met sociale verhuurkantoren die in structurele moeilijkheden kwamen of dreigden te komen vormden de basis voor de overname van rechtswege. Dit is ook de enige manier om de woonzekerheid van de SVK-huurder te garanderen. De cascade die in het ontwerpdecreet wordt ingeschreven is niet specifiek ingegeven door het objectief om via publiek-private samenwerking het privaat huuraanbod uit te breiden. De decretaal voorziene verplichting tot betaling van de huurschade die ontegensprekelijk werd vastgesteld door een rechtbank, neemt die onzekerheid weg die private investeerders. Het spreekt voor zich dat een professionele

aanpak bij de sociale verhuurkantoren dit risico in eerste instantie moet inperken. Bovendien treedt de VMSW in de rechten van de private investeerder en zal het betrokken sociaal verhuurkantoor worden aangesproken op terugbetaling. In die zin worden de voorziene interventiemechanismen voldoende proportioneel geacht.

Woonzekerheid voor de huurder

De Raad geeft aan dat ze in diverse adviezen heeft gepleit voor een toename van institutionele spelers op de huurmarkt. Via professionele aanbieders kan een dynamiek en een verzekerd aanbod met ruime woonzekerheid worden bewerkstelligd. De Raad vraagt naast de beschermingsregeling de nodige zorg en aandacht te willen besteden aan deze bekommernis. De stellers van het ontwerp zullen rekening houden met deze bekommernis. Eind 2016 werd een belangrijke bijkomende subsidie aan de sociale verhuurkantoren toegekend die hun solvabiliteit heeft verbeterd. In het kader van de aanpassing van de reglementering inzake erkenning en subsidiëring van sociale verhuurkantoren wordt de professionalisering van het beheer bijkomend ondersteund, o.a. door het verplicht aanstellen van een bedrijfsrevisor (gepaard gaande met een passende verhoging van de basissubsidie).

Object- versus subjectfinanciering

De Raad wijst op het verschil in financiering van deze projecten (subjectsubsidie) en de projecten die gerealiseerd worden door sociale huisvestingsmaatschappijen, die een beroep kunnen doen op een objectsubsidie. De Raad pleit voor een grondig debat over de keuze van de financieringsvorm voor de realisatie van het sociaal huurpatrimonium. Ze merkt ook wel op dat de thematiek verder reikt dan het huidige voorstel en het volledige instrumentarium van sociale huisvesting omvat. Daarnaast geeft de Raad ook aan dat cijfermatige analyses ontbreken.

De stellers bevestigen dat er nood is aan een dergelijk debat, maar wijzen er op dat dit debat inderdaad de scope van voorliggend voorontwerp overstijgt en dat het wachten op de resultaten tot gevolg kan hebben dat private investeringsinitiatieven geen doorgang meer zullen vinden. Het momentum wordt vandaag geboden door de belangrijke daling van de rente waardoor het rendement voldoende attractief is voor private investeerders die over de know-how en de financiële draagkracht beschikken om de bijkomende woningen te bouwen en te verhuren. Door hierop in te spelen wordt een bijkomend aanbodkanaal aangesproken, naast het klassieke model. Het nieuwe model steunt op privaat initiatief waarbij private investeerders binnen de gegeven marktvoorwaarden en door gebruik te maken van de algemeen toegankelijke subsidiemechanismen voor verhuring aan sociale verhuurkantoren, bereid zijn om hun investeringsmiddelen aan te spreken en te bouwen voor de doelgroepen waar de SVK's zich op richten.

De stellers verwijzen naar het lopend onderzoek dat de kosteneffectiviteit van SVK's en SHM's evalueert en stellen dat minstens de resultaten van dit onderzoek moeten worden afgewacht.

Bovendien kan de kosten-baten-analyse van de voorliggende werkwijze pas effectief plaatsvinden wanneer er zicht is op de respons die aan de open oproep wordt gegeven. Het is uiteraard de bedoeling om aan de hand van de praktijk van nabij op te volgen en te evalueren hoe zwaar de doorbetalingsregeling zal doorwegen in de toekomstige

kostenopbouw. Momenteel zijn geen gegevens beschikbaar die ons in de mogelijkheid stellen om daarover onderbouwde prognoses te doen. De berekening van de budgettaire weerslag van de aanpassingen van het huursubsidiestelsel zal in het kader van de besluitvorming door de Vlaamse Regering worden toegelicht.

Staatssteun

De raad stelt zich de vraag of het voorstel in overeenstemming is met de Europese regels inzake het verbod op staatssteun. Ze vraagt zich af of deze steun niet aangemeld moet worden.

De stellers repliceren dat volgens een vaste praktijk van de Europese Commissie het bestaan van een voordeel in de zin van Staatssteunrecht in hoofde van de te beschouwen onderneming kan worden uitgesloten wanneer kan worden aangetoond dat er een normale handelstransactie heeft plaats gevonden, tegen normale marktvoorwaarden. Indien elke andere onderneming onder vergelijkbare voorwaarden zou hebben kunnen contracteren en men kan uitsluiten dat een abnormale of te hoge prijs werd betaald, kan er geen mededingingsprobleem bestaan.

Er is pas sprake van staatssteun indien

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- de steun door staatsmiddelen wordt bekostigd;
- deze staatsmiddelen een economisch voordeel verschaffen dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- de maatregel selectief is, dus m.a.w. slechts geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- de maatregel de mededinging (in potentie) vervalst en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Aangezien institutionele investeerders en beleggers worden geïncouraged en aangemoedigd om een dienstenaanbod te creëren, hetzij ter beschikking te stellen, van de SVK, is ervoor geopteerd om de markt te benaderen en te raadplegen met een concurrerende procedure. In haar beschikkingspraktijk en ook in de rechtspraak wordt aanvaard dat het hanteren van dergelijke procedure aanzienlijke voordelen oplevert inzake het vermijden van staatssteunproblemen. Naar analogie met het criterium van de particuliere investeerder en de particuliere koper in een markteconomie kan daarmee worden vermeden dat beleggers en investeerders een voordeel zouden ontvangen dat hun concurrenten in een andere lidstaat niet zouden hebben kunnen ontvangen en is er dus geen sprake van staatssteun. Wanneer er geen sprake is van staatssteun, is er ook geen aanmeldingsverplichting.

Voorts wensen de stellers te wijzen op volgende elementen uit het antwoord van Commissaris Margrethe Vestager op een brief van de Europese koepelorganisatie van de sociale huisvesting, in haar (open) brief van 6 april 2016:

“The Commission recognises the importance of social housing and the need for dialogue to achieve coherent policies across Europe. This is why we launched the EU Urban Agenda and the Partnership on Housing which bring together Member States, municipalities, consumers and housing providers.

The Commission also recognizes that Member States have a wide discretion to define, organize and finance social housing. The scope of social housing can vary from one Member State to another, depending on the history and culture of public intervention in each Member State and on the prevailing economic and social conditions.

Under the existing State aid rules, Member States therefore do not have to notify aid measures for social housing at all. (...)"

Toegang tot digitale gegevens door Toezicht: privacy en responsabilisering?

In het kader van de toegang van Toezicht tot de digitale gegevens vraagt de Raad aandacht voor de privacy en de beveiliging. Verder meent de Raad dat de toegang tot de applicatie geen negatieve effecten mag hebben op de responsabilisering en de goede werking van betrokken SVK's.

Wat de privacy betreft wijzen de stellers erop dat er strikt genomen bij de afdeling Toezicht geen "verwerking" van de gegevens, die in dit kader rechtstreeks in het systeem van de SVK's zouden geraadpleegd worden, plaatsvindt (volgens art. 1, §2 van de Privacywet). De opzoeken kaderen in de uitvoering van controles en hebben dezelfde kwalificatie als wanneer er bijvoorbeeld op basis van papieren documenten gewerkt wordt. In algemene termen kan hiervoor naar de deontologische code verwezen worden. Wat meer concreet het gebruik van privacygevoelige gegevens door de medewerkers van de afdeling Toezicht betreft, kan gesteld worden dat dit conform de vooropgestelde principes van de Privacycommissie gebeurt, zoals finaliteit, proportionaliteit en transparantie. De opgezochte gegevens worden tevens niet verder gecommuniceerd naar derden.

In dit kader gebeurt er op permanente basis een evaluatie van het veiligheidsbeleid door de veiligheidsconsultant van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, waarbij er specifieke aandacht is voor de omgang met vertrouwelijke gegevens. De veiligheidsconsultant rapporteert hierover aan de leidinggevende van het agentschap en kan daarbij maatregelen of adviezen formuleren (zoals bijvoorbeeld de organisatie van infosessies in functie van de sensibilisering van het personeel).

Wat het gebruik van het systeem van de SVK's door medewerkers van de afdeling Toezicht betreft, kan voorgesteld worden om alleen een toegang te voorzien voor de medewerkers die specifiek betrokken zijn bij het toezicht op de SVK's en hen hiervoor een vertrouwelijkheidsclausule te laten ondertekenen, waarin de basisprincipes duidelijk vermeld worden (o.m. enkel de gegevens opzoeken die nodig zijn bij de controle, de gegevens niet langer bijhouden dan vereist, inspectieverslagen zoveel mogelijk anonimiseren wat betreft vaststellingen i.v.m. het luik sociale verhuring, e.d.).

De 'logging' van de consultaties door de medewerkers van de afdeling Toezicht moet gebeuren in het systeem van de SVK's, op dezelfde manier als voorzien zou moeten zijn voor de medewerkers van het SVK zelf. Het SVK kan dan zelf nakijken of de opzoeken door een medewerker van de afdeling Toezicht wel degelijk kaderen in de uitvoering van een controle en conform de bepalingen van de privacyregelgeving/GDPR gebeuren. De beveiliging van het systeem zoals toegangscontrole en autorisatie is immers de verantwoordelijkheid van de SVK's.

Inzake responsabilisering geven de stellers van het ontwerp aan dat de afdeling Toezicht

een a posteriori-toezicht uitvoert, wat betekent dat beslissingen van sociale verhuurkantoren niet ter goedkeuring worden voorgelegd. De controles gebeuren in regel achteraf, dus nadat het SVK een beslissing heeft genomen. Slechts in uitzonderlijk gevallen en als er concrete aanleiding voor is, zal de toezichthouder vragen om bepaalde beslissingen vooraf aan hem voor te leggen. Toezicht via directe toegang tot digitale applicaties zal niet anders verlopen. Het is niet de bedoeling toe te kijken, laat staan in te grijpen op lopende beslissingen. Wel moet het de controle achteraf vereenvoudigen, door een gerichter steekproef van te controleren dossiers op te maken, door het aantal fysieke verplaatsingen te beperken, en door overtollige gegevensuitwisseling tussen SVK en toezichthouder uit te schakelen.

De volle beslissingsbevoegdheid en verantwoordelijkheid ligt nog steeds bij het SVK. Het blijft in eerste instantie haar taak om te waken over een correcte toepassing van de wetgeving en van de beginselen van behoorlijk bestuur.

III. Budgettaire weerslag

Er zijn geen wijzigingen die een impact hebben op de berekening van de budgettaire weerslag.

IV. Weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

V. Weerslag op de lokale besturen

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, beïnvloeden.

VI. Kwaliteit van de regelgeving

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

Voorstel van beslissing

De Vlaamse Regering beslist:

1° dat er zich ingevolge het advies van de Vlaamse Woonraad geen wijzigingen opdringen aan het op 16 maart 2018 principieel goedgekeurde voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

2° de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen te gelasten over het onder punt 1° vermelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

1. het goed te keuren voorontwerp van decreet;
2. het advies van de Vlaamse Woonraad.