

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1. De regelgeving van de woningkwaliteitsbewaking heeft de voorbije twintig jaar heel wat veranderingen gekend:

- ✓ Het normenkader evolueerde en het bijhorende meetinstrument werd periodiek bijgestuurd;
- ✓ Het conformiteitsattest en de administratieve procedure tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring werden verfijnd;
- ✓ De mogelijkheden van de lokale besturen om een proactief woningkwaliteitsbeleid te voeren werden stelselmatig uitgebreid;
- ✓ In de strafrechtelijke procedure werd de mogelijkheid voorzien om het herstel te vorderen;
- ✓ Het Kamerdecreet werd geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode;
- ✓ De (mogelijke) dubbele heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid door lokaal bestuur en gewest werd stopgezet.

Ook de uitvoering van het woningkwaliteitsbeleid op het terrein kende een grote evolutie. Het aantal conformiteitsonderzoeken uitgevoerd door de lokale besturen en het Gewest steeg sterk en vooral in de laatste tien jaar is ook het aantal initiatieven van de gemeenten op vlak van woningkwaliteit stevig gegroeid. Conform het Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen 2014-2019 kiest het Vlaamse beleid er resoluut voor om op die weg verder te gaan en maximaal autonomie en vertrouwen te geven aan de lokale besturen. Daartoe moet de Vlaamse regelgeving waar mogelijk beperkt worden tot een kader op hoofdlijnen en zal de intergemeentelijke samenwerking verder gesubsidieerd worden.

Gelet op enerzijds de voornoemde evoluties in beleid en uitvoering en anderzijds de beleidsprincipes van het Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen, werd aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om de woningkwaliteitsbewaking diepgaand te evalueren. Het onderzoek van het Steunpunt Wonen was tweeledig: eerst werd het normenkader zelf – met het bijhorende meetinstrument – onder de loep genomen. Daarna werden de handhavingsinstrumenten die aan deze minimumnormen gekoppeld zijn geëvalueerd. Het eerste onderzoek resulteerde in het evaluatierapport *“Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument”* (Vanderstraeten, L., Van den Houte, K., & Ryckewaert, M., 2018). In dit onderzoek werd eerst het

theoretisch kader geduid. Vervolgens werd het Vlaamse woningkwaliteitsbeleid vergeleken met de invulling ervan in Schotland en Frankrijk. Tenslotte werden experts en belanghebbenden geconsulteerd aan de hand van focusgroepgesprekken en diepte-interviews. Doelstelling van deze consultatieronde was het aftoetsen van het draagvlak voor de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument, met focus op de hanteerbaarheid en invulling van het meetinstrument. Als eindconclusie werden drie scenario's voor verbetering van het normenkader en meetinstrument (dit is het zogenaamde technisch verslag) naar voor geschoven. Voorliggend voorontwerp van decreet bouwt voort op een van deze scenario's. In het tweede onderzoeksrapport "*Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium*" (Vermeir, D., Hubeau, B., 2018) werden de woningkwaliteitsinstrumenten geëvalueerd. Aan de hand van een juridische en sociaalwetenschappelijke literatuurstudie en een analyse van het beleidskader en de handhavingsinstrumenten werden de knelpunten bij de regelgeving van de woningkwaliteitsbewaking in kaart gebracht. Ook hier werden de bevindingen uitgebreid afgetoetst bij beleidsexperten en stakeholders. Het resultaat is een lijst van voorstellen tot verbetering van het woningkwaliteitsinstrumentarium.

Beide evaluaties vormen de basis voor de optimalisatie van de regelgeving in de Vlaamse Wooncode. Dat is de eerste pijler van voorliggend voorontwerp van decreet. De belangrijkste doelstellingen van deze pijler zijn:

- Het afstemmen van het conformiteitsattest en de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring enerzijds en de strafrechtelijke procedure anderzijds. De discrepantie tussen beide zit in de tolerantiegrens bij woningkwaliteitsproblemen. Terwijl voor de administratieve procedure en het conformiteitsattest een zekere tolerantie gehanteerd wordt (nl. tot 14 strafpunten op het technisch verslag), is dat in de strafrechtelijke procedure niet het geval (strafbaarstelling vanaf 1 strafpunt). Met voorliggend voorontwerp wordt het decretaal kader voor het beoordelen van woningkwaliteitsproblemen herwerkt, waardoor de discrepantie tussen de voornoemde procedures wordt weggewerkt (cf. in het bijzonder art. 4).
- Het ontwikkelen van een decretaal kader voor de bemiddelende rol die veel steden en gemeenten spelen bij de aanpak van woningkwaliteitsproblemen en die zich situeert vóór het opstarten van de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring (de zogenaamde waarschuwingsprocedure, cf. art. 7 van het voorontwerp);
- Het conformiteitsattest centraal stellen binnen het woningkwaliteitsinstrumentarium, door ook in de voornoemde nieuwe waarschuwingsprocedure het conformiteitsattest op te leggen en de grens voor afgifte van het attest nu ook volledig af te stemmen op de strafrechtelijke procedure.

Tweede pijler van voorliggend voorontwerp van decreet is de integratie van de bepalingen over de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de Vlaamse Wooncode (cf. art. 10 van het voorontwerp waarmee het hoofdstuk IIIbis: Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, wordt ingevoegd in Titel III van de Wooncode). Deze bepalingen staan op heden nog in de artikelen 26 tot en met 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Na de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode in 2013, zullen dankzij deze nieuwe integratie alle instrumenten van het woningkwaliteitsbeleid worden ondergebracht in Titel III van de Vlaamse Wooncode. Dat is naar de burger toe duidelijker en maakt de communicatie een stuk eenvoudiger. Enige uitzondering is de heffing op de woningen die zijn opgenomen op de Vlaamse inventaris. Die bepalingen zijn opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Derde en laatste pijler van dit voorontwerp van optimalisatiedecreet is het oplossen van een aantal concrete knelpunten en problemen in die fiscale handhaving (cf. art. 20 t.e.m. 34 dat wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit bevat). Doorheen de jaren werden immers een

aantal problemen ervaren en met deze wijzigingen worden die punten aangepakt. Belangrijkste elementen hier zijn de aanpassingen aan het belastbaar voorwerp (cf. art. 23 van het voorontwerp) en de belastbare grondslag (cf. art. 25 van het voorontwerp). Tenslotte worden ook de voorwaarden voor opschorting van de heffing bij renovatiewerken ietwat bijgesteld (art. 29 van het voorontwerp).

1.2. Wat betreft de artikelsgewijze bespreking wordt verwezen naar de gedetailleerde toelichting in de Memorie van Toelichting, toegevoegd als bijlage 2.

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

2.1. Het voorontwerp van decreet strekt tot optimalisatie van de regelgeving m.b.t. de woningkwaliteitsbewaking.

Artikel 25 is het enige artikel met een budgettaire impact. Met de ontworpen bepaling wordt de belastbare grondslag gewijzigd. Het kadastraal inkomen als basiselement van de berekening van de heffing wordt geschrapt. De nieuwe belastbare basis is een forfaitair bedrag 1.100 euro.

Het kadastraal inkomen als basis voor de heffing is in de praktijk moeilijk te hanteren wanneer er meerdere woningen zijn in één pand en er slechts op pandniveau een kadastraal inkomen gekend is. In dat geval moet een evenredig deel van dat kadastraal inkomen gehanteerd worden als belastbare grondslag. Hiervoor voorziet artikel 2.5.3.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit een berekeningsformule op basis van de afmetingen. Om dit te kunnen toepassen moet men beschikken over de afmetingen van alle woningen binnen het pand. In de praktijk is het vaak onmogelijk om deze gegevens te verzamelen. De woningcontroleur heeft vaak slechts toegang tot één woning en hierdoor is het onmogelijk om oppervlaktegegevens te bekomen over de andere woningen in een pand. De rechtspraak aanvaardt de toepassing van een regel van drie (KI delen door het aantal woningen) niet en spreekt in dat geval van een “willekeurige aanslag”.

Daarnaast is het opmeten van de oppervlakte van een woning zeer arbeidsintensief. Gelet op voornoemde rechtspraak zouden in de toekomst bij iedere controle in een pand met meerdere woningen, alle woningen moeten worden opgemeten.

Tenslotte heeft het hanteren van het KI als belastbare grondslag als gevolg dat zonder bijkomend plaatsbezoek om opmetingen uit te voeren, geen heffing kan berekend worden in de gevallen waarin het aantal woningen in een pand werd gewijzigd.

Uit cijfers ter beschikking gesteld door de Vlaamse Belastingdienst blijkt dat meer dan 80% van de heffingen ongewijzigd zal blijven¹:

| HEFFINGSJAAR | totale HEFFINGEN | heffingen met geïndexeerd KI >990 | % |
|--------------|------------------|-----------------------------------|--------|
| 2014 | 6124 | 925 | 15,10% |
| 2015 | 6418 | 1072 | 16,70% |
| 2016 | 6503 | 1173 | 18,04% |

¹ In het dossier dat aan de Inspecteur van Financiën werd voorgelegd was het voorstel om de forfaitaire heffing gelijk te schakelen met de huidige minimumheffing, dus gebaseerd op een basisbedrag van 990 euro. Dit werd op vraag van de Inspecteur in het thans voorliggend voorontwerp opgetrokken naar 1100 euro (cf. punt 2.2, h)).

| | | | |
|-------------------|------|-----|--------|
| 2017 ² | 1652 | 332 | 20,10% |
|-------------------|------|-----|--------|

De budgettaire impact van deze wijziging is dus relatief beperkt.

2.2. Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 7 juni 2018.

Repliek op de opmerkingen van de Inspectie van Financiën.

a) Artikel 4: de inspecteur geeft aan dat de indeling in drie categorieën en de toelichting de indruk wekken dat de nieuwe regelgeving strenger zal zijn (1), en roept op tot enige terughoudendheid gelet op het “alles of niets” karakter van de voorgestelde regeling (2). De tekst van de toelichting werd ter verduidelijking aangepast aan onderstaande overwegingen.

1. De voorgestelde regeling is niet strenger maar wel nauwkeuriger, doeltreffender en meer proportioneel.
 - Nauwkeuriger:
 - o De impact van kleine gebreken op de ongeschiktverklaring wordt ongedaan gemaakt door het afschaffen van de weging in het Kwaliteitsbesluit³. Dit is de essentie van het voorstel van het Steunpunt Wonen. Het is precies de impact van deze gezamenlijke kleine gebreken die ertoe geleid heeft dat de indruk was ontstaan dat niet alle ongeschiktverklaringen nog een werkelijke inbreuk op het grondrecht op behoorlijke huisvesting vertegenwoordigden.
 - o De ontworpen regeling heeft als gevolg dat men voor de administratieve aanpak van een aantal ernstige gebreken (vochtproblematiek, veiligheid trappen, ...) ⁴ niet meer afhankelijk zal zijn van het huidige toevalligheids criterium (namelijk de toevallige aanwezigheid van andere – vaak kleinere – gebreken). De inschatting van de werkelijke ernst van elk gebrek wordt doorslaggevend. Hier moet cijfermatig enkel een effect verwacht worden op dossiers waarin de aanwezigheid van één ernstig gebrek niet heeft geleid tot een ongeschiktverklaring omdat er geen of onvoldoende andere gebreken aanwezig waren om 15 strafpunten te bereiken. In 2016 was dit 3,6% van het totaal aantal ongeschiktverklaringen⁵. De te verwachten stijging van het aantal ongeschiktverklaringen bedraagt evenwel niet de volle 3,6%. In de modellen van technische verslagen zullen deze gebreken immers opnieuw worden ingeschaald met de bedoeling dat enkel ernstige gevallen, die op zich een schending vormen van het recht op behoorlijke huisvesting, tot ongeschiktverklaring aanleiding kunnen geven.
 - Doeltreffender
 - o de gebreken die momenteel met 9 strafpunten worden gequoteerd maar die ernstig genoeg zijn en op zich een schending vormen van het recht op behoorlijke huisvesting, kunnen in de administratieve procedure gehandhaafd worden, onafhankelijk van het al dan niet bestaan van andere gebreken.

² Het grote verschil tussen het aantal heffingen in de jaren 2014, 2015 en 2016 enerzijds en 2017 anderzijds is te wijten aan het stopzetten van de dubbele heffing. De Vlaamse heffing is sinds 1 januari 2017 immers stopgezet in de gemeenten die een eigen heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid hebben ingevoerd, voor zover die gemeentelijke heffing aan het decretaal minimumkader voldoet.

³ Het besluit van 12 juli 2013 van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

⁴ Het betreft gebreken die momenteel worden gequoteerd met 9 strafpunten in de modellen van technische verslagen en die op zich onvoldoende zijn voor een ongeschiktverklaring (vanaf 15 strafpunten). Met het huidige systeem van de weging kan een ernstig gebrek van 9 strafpunten ongemoeid blijven, zelfs in zeer ernstige gevallen en volstaat het herstel van kleine gebreken tot onder 15 strafpunten.

⁵ Steekproef van het Agentschap Wonen-Vlaanderen waarin alle 9.793 conformiteitsonderzoeken van 2016 zijn opgenomen.

- Meer proportioneel
 - o Het verhuren van een woning met één klein gebrek is niet meer strafbaar. Enkel het verhuren van een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is, zal strafbaar zijn. De herstelvordering die gekoppeld is aan de strafrechtelijke procedure is niet meer gericht op het herstel van kleine gebreken, maar enkel op het herstel van gebreken die werkelijk de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid veroorzaken.
 - o Niet meer elke kleine overschrijding van de bezettingsnorm is strafbaar. Enkel wanneer een woning overbewoond is in de zin van artikel 17 van de Vlaamse Wooncode, kan verhuring ervan strafbaar zijn. De herstelvordering wordt niet meer aangewend bij een kleine overschrijding van de bezettingsnorm.
 - o Een woning wordt enkel nog ongeschikt verklaard wanneer er ernstige gebreken worden aangetroffen. De ongeschiktverklaring op basis van een verzameling van kleinere gebreken is niet meer mogelijk.

2. Voor wat betreft de oproep van de inspecteur tot enige terughoudendheid kan aangegeven worden dat er verschillende garanties zijn waardoor enkel ernstige gevallen in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring:
 - a. De inschaling met mogelijkheid om eenzelfde gebrek in verschillende categorieën te quoteren naargelang de werkelijke ernst ervan, en de nauwkeurige omschrijving van het gebrek in het model van technisch verslag, beperken de inschattingsmarge van de controleur;
 - b. Het technisch handboek met gedetailleerde richtlijnen, dat permanent aan eventuele nieuwe aangetroffen situaties op het terrein wordt aangepast, beperkt de inschattingsmarge van de woningcontroleur eveneens, zeker als hier een MB van gemaakt wordt waardoor deze richtlijnen rechtsregels worden;
 - c. De correcte beoordeling in concreto door de woningcontroleur binnen het hierboven beschreven kader;
 - d. Het advies van de gewestelijke ambtenaar voorzien in de procedure voor ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voor “niet-ontvoogde” gemeenten;
 - e. De beoordeling door de burgemeester die het besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring neemt;
 - f. De mogelijkheid tot beroep tegen het besluit van de burgemeester.

- b) Artikel 6: met betrekking tot de uitbreiding van de bevoegdheden van de woningcontroleurs, vraagt de inspecteur van Financiën zich af welke sancties er voorzien bij niet-naleving. Er zijn momenteel geen sancties bij niet-naleving voorzien. Het ter beschikking stellen van informatie door de rechtsonderhorige kan (nog) niet afgedwongen worden. De uitbreiding van de bevoegdheden van de woningcontroleurs⁶ is een eerste stap.

- c) Artikel 7 (waarschuwingsprocedure): de inspecteur merkt op dat het inderdaad van belang is om objectieve criteria te voorzien en dat men vooraf niet weet welk traject een gemeente zal volgen. De Vlaamse Regering bepaalt nader in welke gevallen een gemeente kan kiezen voor de waarschuwingsprocedure. Hierdoor wordt gegarandeerd dat de verschillende behandeling, die de keuzemogelijkheid met zich meebrengt, steeds kan verantwoord worden op grond van objectieve criteria.

- d) Artikel 9 (termijn van drie maanden voor de burgemeester): de inspecteur geeft aan dat het nieuwe tweede lid van artikel 16, §1 VWC moeilijk geformuleerd is en vraagt zich af of alle mogelijke gevallen afgedekt zijn.

⁶ De Inspecteur van Financiën gebruikt ten onrechte de term “woninginspecteurs” die bevoegdheden uitoefenen in het kader van de strafrechtelijke handhaving, terwijl het hier “woningcontroleurs” betreft die vaststellingen doen in het kader van de administratieve procedure.

De gebruikte formulering is ingegeven door een zo groot mogelijke nauwkeurigheid en is aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/193 van 18 mei 2018.

De bedoeling van het ontworpen artikel is enerzijds voor te zorgen dat de keuze van de gemeente voor een waarschuwingsprocedure primeert op een uitdrukkelijk verzoek van een burger om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Anderzijds zorgt dit artikel ervoor dat bij gebrek aan resultaat na de keuze van de gemeente voor een waarschuwingsprocedure, de burger kan rekenen op de automatische opstart van de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid (er moet geen nieuw verzoek worden ingediend) en over de mogelijkheid beschikt om tegen het eventueel stilzitten van de burgemeester in beroep te gaan.

Het geval waarin de gemeente een melding ontvangt en geen enkele stap zet is niet afgedekt omdat deze meldingen ook mondeling kunnen zijn. Dit is echter in de huidige stand van de regelgeving ook al het geval. De rechtszoekende kan dit momenteel enkel oplossen door de procedure om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren formeel op te starten door het indienen van een schriftelijk verzoek. Het voorontwerp gaat echter uit van vertrouwen in de steden en gemeenten. Er is niet gekozen voor een verplichting om alle meldingen in een register te capteren. De keuze voor een conformiteitsonderzoek "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4" brengt wel met zich mee dat er een technisch verslag wordt opgesteld en dat er sprake is van een aantoonbare opstart van een waarschuwingsprocedure. Dit heeft op zijn beurt het herstel van de woning, dan wel de opstart van een procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid tot gevolg. Als de burgemeester aan deze automatische opstart geen gevolg zou geven is een beroep tegen zijn stilzitten mogelijk.

- e) Artikel 10: de inspecteur stipt aan dat de impliciete inwilliging bij een verzoek tot schrapping uit de inventaris wordt overgenomen uit de bestaande regelgeving (het "Heffingsdecreet") die in de Vlaamse Wooncode wordt geïncorporeerd. Bij een verzoek tot schrapping van een woning uit de inventaris heeft de inventarisbeheerder drie maanden om hierover te beslissen. Bij gebrek aan beslissing wordt het verzoek inderdaad geacht te zijn ingewilligd. Vanuit regelgevend oogpunt zijn er drie mogelijke oplossingen voor dergelijke situatie: (1) men kan een beroepsprocedure creëren tegen het stilzitten van de inventarisbeheerder (2), het verzoek tot schrapping kan worden geacht te zijn afgewezen (3) het verzoek tot schrapping kan worden geacht te zijn ingewilligd. Ten aanzien van de eigenaar is de keuze voor (3) het meest billijk. De decreetgever heeft eerder voor deze impliciete inwilliging gekozen. Er is geen reden om deze bepaling aan te passen.
- f) Artikel 14: de inspecteur signaleert een typefout in de toelichting bij dit artikel (rechter). Deze typefout werd gecorrigeerd.
- g) Artikel 24 (wijziging belastbaar voorwerp heffing): de inspecteur vraagt zich af of de wijziging van het belastbaar voorwerp (de opname in de inventaris in plaats van de geïnventariseerde woning zelf) waterdicht is nu de opname van een woning in de inventaris onlosmakelijk verbonden is met de kwalificatie van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Dit laatste is slechts het geval voor de opname in de inventaris maar geldt niet voor de schrapping uit de inventaris na opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt- of onbewoonbaar wordt verklaard. De ontworpen regeling sluit aan bij de tekst van artikel 16ter, tweede lid VWC⁷ dat bepaalt dat opheffing bij herindeling door samenvoeging of opsplitsing niet mogelijk is zonder stedenbouwkundige vergunning.

⁷ Art. 16ter, tweede lid VWC luidt als volgt: "Als een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt samengevoegd met een of meer andere woningen of wordt opgesplitst in twee of meer woningen, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring alleen opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als

Voor een woning die gesloopt is, is de schrapping uit de inventaris niet vereist om de heffing niet meer te moeten betalen, indien aangetoond wordt dat deze sloop reeds is uitgevoerd vóór de datum waarop de woning gedurende een periode van 12 maanden in de inventaris is opgenomen.

h) Budgettaire gevolgen

In het dossier dat aan de Inspecteur van Financiën werd voorgelegd, werd de huidige minimale heffing, gebaseerd op het basisbedrag van 990 euro, overgenomen als forfaitaire heffing. Hierdoor zou iedereen in de toekomst een heffing betalen die gelijk is aan de huidige minimumheffing (nl. 990 euro * (P+1)). De inspecteur merkte op dat er moet gestreefd worden naar een budgettair neutrale regeling en pleitte er tegelijk ook voor om het basisbedrag van de forfaitaire heffing jaarlijks te indexeren.

Het totaal bedrag van de ingekohierde heffingen voor 2017 was 6 769 337,18 euro⁸. Om de omschakeling naar een forfaitaire heffing budgettair neutraal te houden, wordt in het voorliggende voorontwerp thans een basisbedrag van 1100 euro voorgesteld. De formule voor de berekening van de Vlaamse heffing wordt dan: 1100 euro * (P+1).

Als die formule toegepast wordt op de inkohierungen van 2017, zou het totaal bedrag uitkomen op 6 744 100 euro, wat nauw aanleunt bij het totaal bedrag van 6 769 337,18 euro aan huidige ingekohierde heffingen. Het optrekken van het forfaitaire basisbedrag naar 1100 euro komt voor 83% van alle inkohierungen van 2017 neer op een stijging, gemiddeld met 410 euro. Maar gelet op het feit dat het basisbedrag van 990 euro eind 1995 is vastgesteld en sindsdien nooit werd geïndexeerd, is deze beperkte stijging niet alleen verantwoord, maar ook noodzakelijk om de effectiviteit van de Vlaamse heffing te garanderen⁹.

Zoals de Inspectie van Financiën suggereert wordt ook voorzien om het basisbedrag van 1100 euro jaarlijks te indexeren op basis van de gezondheidsindex. Dit moet de effectiviteit van de heffing naar de toekomst toe garanderen.

- i) Artikel 30 (aanpassing opschorting heffing bij sloop of renovatie): de inspecteur merkt op dat in de tekst van de toelichting sprake is van een termijn van twee jaar bij renovatie, terwijl dit in het beschikkend gedeelte van de ontworpen regeling niet het geval is. De tekst van de toelichting werd aangepast. De opschortingstermijn van twee jaar heeft enkel betrekking op sloop. Bij renovatiewerken is de opschortingstermijn 1 jaar of drie jaar.

2.3. Het begrotingsakkoord werd verleend op

deze wijziging stedenbouwkundig vergund is en als de conformiteit van alle woningen waarop de herindeling van toepassing is, vastgesteld is”.

⁸ De ingekohierde heffingsbedragen die hier worden vermeld zijn niet gelijk aan de uiteindelijk betaalde heffingen, aangezien men na het ontvangen van de aanslag nog bezwaar kan aantekenen of men door een toegekende opschorting van heffing niet (meteen) moet betalen.

⁹ Mocht het minimale basisbedrag van 990 euro van bij aanvang van de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid eind 1995 jaarlijks wel geïndexeerd zijn, zou het op heden (met toepassing van de gezondheidsindex) 1475 euro bedragen. Dat zou 12 maanden na opname in de inventaris neerkomen op een heffing van minimaal 3000 euro i.p.v. de huidige 1980 euro (990 euro * 2) en de voorgestelde 2200 euro (1100 euro * 2).

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

a) Personeels- en werkingsuitgaven

De voorgestelde wijzigingen hebben geen impact op de personeelsinzet en personeelskosten bij de lokale besturen. De lokale besturen krijgen weliswaar enkele bijkomende instrumenten om op te treden in het kader van de woningkwaliteitsbewaking, met name m.b.t. de toezichtsrechten (art. 6 van het voorliggend voorontwerp) en de mogelijkheid om met de procedure van de waarschuwing aan de slag te gaan (art. 7 van het voorontwerp) maar dit brengt slechts bijkomende administratieve lasten met zich mee als de gemeenten hier zelf voor kiezen.

b) Investerings en schuld:

De voorgestelde wijzigingen veroorzaken geen bijkomende investeringen voor de lokale besturen.

c) Ontvangsten

De voorgestelde wijziging hebben geen impact op de financiële middelen die aan de lokale besturen ter beschikking worden gesteld.

d) Planlasten, administratieve lasten, administratieve vereenvoudiging

De voorgestelde wijziging veroorzaakt voor de lokale besturen geen bijkomende inspanningen inzake planlasten, administratieve lasten, administratieve vereenvoudiging.

Conclusie

Voorliggend voorontwerp van decreet heeft voor de lokale besturen geen weerslag op het personeel, de werkingsuitgaven, investeringen, schuld en ontvangsten van de lokale besturen, noch op de planlasten, administratieve lasten en administratieve vereenvoudiging.

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

Voorliggend voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op het vlak van het personeelsbestand.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

5.1 Het bijgaande voorontwerp van decreet houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/193 van 18 mei 2018.

5.2 Voorliggend ontwerp van decreet strekt tot optimalisatie van de regelgeving m.b.t. de woningkwaliteitsbewaking. Hieraan ging een diepgaande wetenschappelijke evaluatie vooraf die resulteerde in volgende rapporten van het Steunpunt Wonen: "*Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 1: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument*" (Vanderstraeten, L., Van den Houte, K., & Ryckewaert, M., 2018) en "*Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium*" (Vermeir, D., Hubeau, B., 2018). Een reguleringssimpactanalyse werd dan ook niet opgemaakt. Er is evenmin een JoKER opgemaakt en dit om volgende redenen:

- De instrumenten van het woonbeleid en de fiscale gevolgen, waaraan met dit wijzigingsdecreet gesleuteld wordt, hebben geen specifieke gevolgen voor kinderen of jongeren.
- In de mate dat deze instrumenten in hun globaliteit al een algemene impact zouden hebben op kinderen of jongeren, is deze in ieder geval niet het gevolg van dit regelgevend initiatief. De instrumenten en procedures voor de handhaving van de woningkwaliteit werden reeds in 1997 met de Vlaamse Wooncode ingevoerd. Met het huidige ontwerp van decreet worden de bestaande instrumenten en procedures op basis van het wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen geoptimaliseerd en beter op elkaar afgestemd. Anderzijds gaat het om een aantal louter juridisch-technische reparaties die noodzakelijk waren.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- Het principiële goed te keuren voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;
- Memorie van toelichting;
- Het advies van de inspectie van financiën van 7 juni 2018;
- Het begrotingsakkoord van 16 juli 2018.