

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking (citeeropschrift: “besluit tot versterking van de SVK-werking”)
- Definitieve goedkeuring na advies van de Raad van State

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1. Context

Op 21 december 2018 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking’ (citeeropschrift: “besluit tot versterking van de SVK-werking”). Het ontwerpbesluit werd voor advies voorgelegd aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State. De Raad van State bracht op 30 januari 2019 zijn advies 65.131/3 uit over het ontwerpbesluit.

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, de twee bijlagen en het advies van de Raad van State zijn respectievelijk als bijlage 1, 2, 3 en 4 bij deze nota gevoegd.

#### 1.2. Advies van de Raad van State

In wat volgt, wordt een antwoord gegeven op de vragen en opmerkingen van de Raad van State.

#### Rechtsgrond

De Raad van State heeft de rechtsgrond van het ontwerpbesluit onderzocht en maakt dienaangaande een aantal opmerkingen. In de aanhef hoeft niet te worden verwezen naar artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode. Wel dient bijkomend verwezen te worden naar de artikelen 33, §1, derde lid, 2°, en vierde lid, 8°, en naar artikel 56, §5, van de Vlaamse Wooncode. Ook moet er na het tweede lid een nieuw lid worden ingevoegd waarin wordt verwezen naar artikel 57 van het decreet van 8 juli 2011 ‘houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof’.

Tevens moet er in de aanhef verwezen worden naar het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 'houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren', dat gewijzigd wordt door het ontwerpbesluit.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Raad van State werd de aanhef van het ontwerpbesluit aangepast.

**Randnr. 3.6:** De Raad van State merkt op dat de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, gelezen in samenhang met artikel 33, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, geen rechtsgrond biedt voor artikel 11 van het ontwerpbesluit. Volgens dat artikel heeft de VMSW o.a. als opdracht het overleg tussen sociale verhuurkantoren te organiseren. Artikel 11 heeft het echter over een inspraak in de werking van de VMSW, dat volgens de Raad van State veel verder gaat dan een dergelijk overleg. De Raad merkt op dat om een beroep te kunnen doen op de algemene uitvoeringsbevoegdheid het opzet van het overlegplatform moet worden beperkt tot een dergelijk overleg.

De opmerking van de Raad van State wordt niet gevolgd. Er is wel degelijk een decretale grondslag voorhanden door een beroep te doen op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, gelezen in samenhang met artikel 33, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode. Dat artikel geeft aan dat de VMSW onder meer als taak heeft het overleg tussen sociale verhuurkantoren te organiseren. Die taak kan volgens de stellers van het ontwerpbesluit de oprichting van een overlegplatform met zich meebrengen, waaraan naast de VMSW en koepelorganisatie HUURpunt vertegenwoordigers van de sociale verhuurkantoren deelnemen. In de nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring van het ontwerpbesluit wordt benadrukt dat het overlegplatform tot doel heeft een nauwere samenwerking tussen VMSW en HUURpunt op een efficiënte manier vorm te geven. Het platform houdt rekening met het bestaande financiële en organisatorische kader en met vragen van het beleid en van andere belanghebbenden. De eindbeslissing ligt bij de raad van bestuur van de VMSW.

Conclusie is dat er een decretale grondslag voorhanden is, die wellicht wel kan worden verduidelijkt. Om die reden wordt ervoor geopteerd de bepalingen m.b.t. het overlegplatform ongewijzigd te behouden en in werking te laten treden. Ten gepaste tijde zal een voorstel tot verduidelijking van de decretale grondslag aan het Vlaams Parlement worden voorgelegd. In afwachting daarvan zal binnen het overlegplatform VMSW-HUURpunt afgesproken worden dat het aspect van de inspraak in de werking van de VMSW pas opgenomen wordt als de rechtsgrond is verduidelijkt.

#### **Onderzoek van de tekst**

**Randnr. 5:** De Raad van State merkt op dat in het opschrift van hoofdstuk 2 van het ontwerpbesluit niet moet worden verwezen naar artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode.

De verwijzing naar het bewuste artikel van de Vlaamse Wooncode is inderdaad overbodig en wordt geschrapt.

**Randnr. 6:** De Raad van State stelt dat de precieze draagwijdte van de woorden "bij het sociaal verhuurkantoor" in artikel 4, §1, eerste lid, en artikel 6, §1, eerste lid, van het ontwerpbesluit niet duidelijk is. Hij vraagt om de draagwijdte te verduidelijken, dan wel om de woorden weg te laten.

De opmerking van de Raad van State is terecht. De woorden "bij het sociaal verhuurkantoor" worden telkens geschrapt.

**Randnr. 7:** De Raad van State stelt voor om in artikel 7 van het ontwerpbesluit te verwijzen naar artikel 56, §2, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode (en dus niet naar artikel 56, §2, derde lid, 1°),

vermits in die bepaling de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de typehuurovereenkomsten vast te stellen voor de opdracht vermeld in het derde lid, 1<sup>o</sup>, van hetzelfde artikel.

De suggestie van de Raad van State wordt gevolgd.

**Randnr. 8.1:** Bij de voorbereiding van het advies stelde de Raad van State de vraag naar de verhouding van artikel 8, §1, derde lid, van het ontwerpbesluit (mogelijkheid om subsidie eenzijdig stop te zetten als verbintenis niet wordt nagekomen) met artikel 13, 2<sup>o</sup>, van de algemenebepalingenwet van 16 mei 2013 (terugbetalingsverplichting). De gemachtigde argumenteerde dat de beide bepalingen naast elkaar kunnen blijven bestaan. De Raad van State kan zich daarin vinden.

**Randnr. 8.2:** De Raad van State suggereert, gelet op de definities in artikel 1, om in artikel 8, §1, eerste lid, inleidende zin van het ontwerpbesluit “artikel 58bis van de Vlaamse Wooncode” te schrijven (i.p.v. “artikel 58bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode”), en in het derde lid van die bepaling “het agentschap Wonen-Vlaanderen” (i.p.v. “het agentschap”).

De suggestie van de Raad van State wordt gevolgd.

**Randnr. 8.3:** De Raad van State stelt dat artikel 8, §4, in fine van het ontwerpbesluit (“het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen”) neerkomt op een machtiging aan de minister bevoegd voor begroting om het indexatiemechanisme voor het niet-loonaandeel vast te stellen. Een dergelijke delegatie is volgens de Raad niet toelaatbaar, aangezien het niet gaat om bijkomstige of detailmatige aangelegenheden. De Raad vraagt om het indexatiemechanisme in het ontwerpbesluit zelf op te nemen.

De opmerking van de Raad van State wordt niet gevolgd. De begrotingsinstructies worden bij iedere begrotingsronde door de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, aan de Vlaamse Regering meegedeeld onder de vorm van een omzendbrief. Het huishoudelijk reglement van de Vlaamse Regering voorziet in de mogelijkheid dat de andere ministers schriftelijke bezwaren of opmerkingen binnen een termijn van vier werkdagen kunnen maken. Als één of meer Vlaamse ministers tijdig bezwaren of opmerkingen hebben gemaakt, wordt de al dan niet aangepaste omzendbrief door de bevoegde Vlaamse minister opnieuw bij wijze van mededeling aan de Vlaamse Regering voorgelegd. In die zin is er hier geen sprake van een machtiging aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, maar behoudt de Vlaamse Regering de mogelijkheid om te interveniëren.

**Randnr. 9:** De Raad van State vraagt in artikel 10 van het ontwerpbesluit te verduidelijken dat de bespreking van de behoeftebepaling tijdens het lokaal woonoverleg een aanvraag impliceert van het sociaal verhuurkantoor bij de gemeente om een toets aan het gemeentelijk beleid uit te voeren. Een en ander is nodig in functie van de regeling over de schorsing van de beslissingstermijn in paragraaf 3, tweede lid, als de gemeente door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen.

De suggestie van de Raad van State wordt gevolgd.

**Randnr. 10.** Bij de voorbereiding van het advies stelde de Raad van State de vraag waarom artikel 7 van het ontwerpbesluit met terugwerkende kracht uitwerking moet hebben. De gemachtigde verklaarde dat dit niet de bedoeling is en dat artikel 14 van het ontwerp zal worden weggelaten. De Raad van State kan zich daarin vinden.

Het betrokken artikel wordt geschrapt.

### **1.3. Technische rechtzettingen en verduidelijkingen na advies van de Raad van State**

#### **Wijziging van de typehoofdhuurovereenkomsten**

In de beide typehoofdhuurovereenkomsten, op te nemen als bijlage bij het voorliggende ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, werd de omschrijving van het aanvangsindexcijfer aangepast. Initieel was voorzien dat het aanvangsindexcijfer zelf zou worden opgenomen in de huurovereenkomst. Maar aangezien op basis van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer is van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst in werking is getreden, is dat indexcijfer nog niet gekend op het ogenblik dat de huurovereenkomst wordt gesloten. Het aanvangsindexcijfer kan dus niet in de huurovereenkomst worden opgenomen.

Verder wordt de typehoofdhuurovereenkomst voor 9 tot 18 jaar uitgebreid met een artikel over de opmaak van een authentieke akte na het opstellen van de onderhandse huurovereenkomst. Een huurovereenkomst met een duurtijd van meer dan 9 jaar moet immers steeds worden overgeschreven op het hypotheekkantoor, wat de opmaak van een authentieke akte (door een notaris) vereist.

Tot slot wordt in het artikel 18 van de beiden typehoofdhuurovereenkomsten voortaan verwezen naar de Algemene Verordening Gegevensbescherming en de rechten die de verhuurder uit deze verordening kan putten. De laatste zin van het artikel 18 waarin wordt gesteld dat de verhuurder beschikt over de mogelijkheid om het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, wordt geschrapt. Organisaties zijn immers niet langer verplicht om verwerkingen aan te melden bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

#### **Wijziging van de bijlage bij het Sociale Huurbesluit van 12 oktober 2007**

Er werd vastgesteld dat de typehuurovereenkomsten voor sociale huur nog niet helemaal waren afgestemd op het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 dat sinds 1 januari 2019 in werking is getreden en op de door SVK's verplicht te gebruiken typehoofdhuurovereenkomsten.

Artikel 13 t.e.m. 15 van het ontwerpbesluit zorgen voor die afstemming.

#### **Wijzigingen van het besluit van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren**

In artikel 7 en 16 van het besluit van 20 juli 2012 worden een aantal verwijzingen op punt gesteld en wordt een vereenvoudigde kwartaalrapporteringsverplichting opgelegd aan de sociale verhuurkantoren die zijn opgericht in de schoot van een gemeente of een OCMW en die nog geen subsidie of enkel de opstartsubsidie ontvangen.

Volgens de huidige artikelen 7 en 16 van het besluit van 20 juli 2012 worden alle sociale verhuurkantoren verplicht om een boekhouding te voeren volgens de regels van het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk of volgens het ministerieel besluit van 1 oktober 2010 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten en de toelichting ervan, en van de rekeningstelsels van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Daarnaast worden rapporteringsverplichtingen en een financiële planning opgelegd. De vijfjaarlijkse financiële planning wordt vandaag ook opgelegd aan opstartende initiatieven, zowel in de schoot van een OCMW of gemeente, als bij private initiatiefnemers die zich verenigen om een SVK op te starten. In de aanvangsfase is dit een zware verplichting die de start

van initiatieven kan hypothekeren. De verplichte financiële planning wordt om die reden beperkt tot de rechtspersonen die minstens een basissubsidie ontvangen en dus al over een voldoende groot woningbestand beschikken.

De sociale verhuurkantoren die zijn opgericht in de schoot van een gemeente of een OCMW en die nog geen subsidie of enkel de opstartsubsidie ontvangen, krijgen voortaan een vereenvoudigde kwartaalrapporteringsverplichting opgelegd. De kasstromen maken in dat geval deel uit van een groter geheel. De kwartaalrapportering verplichten impliceert het invoeren van een analytische dimensie in de boekhouding van een OCMW of gemeente. Ook hier kan de belangrijke effort die hiervoor nodig is, het initiatief om een SVK op te richten negatief beïnvloeden.

### **Wijziging van het besluit van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid**

In artikel 4 van het op 28 september 2018 principieel goedgekeurde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid was de behoeftebepaling van een sociaal verhuurkantoor die een SVK Pro-oproep voorafgaat, opgenomen in de lijst van zaken die verplicht op het lokaal woonoverleg besproken moet worden. Bij de voorbereiding van het advies bij dat ontwerpbesluit stelde de Raad van State de vraag in welk besluit de regeling m.b.t. de behoeftebepaling is opgenomen. Aangezien er nog niet verwezen kon worden naar het voorliggende ontwerpbesluit, dat de regeling in kwestie bevat, stelde de gemachtigde voor om de regeling te schrappen en later via een wijzigend besluit in het besluit over het lokaal woonbeleid in te voegen. De Raad van State kon zich daarin vinden.

Er wordt voor geopteerd de bepaling in kwestie, zoals opgenomen in het op 28 september 2018 principieel goedgekeurde ontwerp, via het voorliggende ontwerpbesluit in het BVR van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid in te voegen.

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

Het advies van de Inspectie van Financiën van 8 november 2018 werd gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring. Het begrotingsakkoord werd verleend op 17 december 2018.

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

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 21 december 2018 principieel goedgekeurde tekst.

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

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 21 december 2018 principieel goedgekeurde tekst.

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

Geen wijzigingen ten opzichte van de op 21 december 2018 principieel goedgekeurde tekst.

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering hecht haar goedkeuring aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking (citeeropschrift: "besluit tot versterking van de SVK-werking").

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- 2 bijlagen bij het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- advies van de Raad van State van 30 januari 2019