

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid

Bijlage 4. Verantwoordingsnotitie

1. Situering

De opmaak van de Vlaamse Codex Wonen geeft uitvoering aan artikel 112 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode). Artikel 112 bevat een machtiging aan de Vlaamse Regering om de Vlaamse Wooncode samen met een aantal andere wetten en decreten te codificeren. De volgende decreten zijn betrokken bij de codificatie:

- afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- hoofdstuk 9 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012;
- hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengebouwen.

Van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid kunnen alleen die bepalingen worden betrokken die betrekking hebben op het beleidsveld wonen. Daartoe wordt een onderscheid gemaakt tussen de bepalingen die toebehoren aan het beleidsveld Wonen en de bepalingen die toebehoren aan het beleidsveld Ruimtelijke Ordening.

De bevoegdheid Ruimtelijke Ordening strekt zich uit over alles wat met het grondbeleid te maken heeft, zoals registers van onbebouwde percelen, activeringsheffing, compensaties voor kapitaalschade, woonuitbreidingsgebieden en andere reservegebieden voor wonen aansnijden, grond- en pandenbeleidsplanning.

De bevoegdheid Wonen is meer toegespitst op alles wat met pandenbeleid te maken heeft, zoals leegstandsregisters, de leegstandsheffing, belastingvermindering bij renovatieovereenkomsten, voortgangstoetsen binnen het BSO, woonbeleidsconvenanten, normen en lasten sociaal en bescheiden woonaanbod, en wonen in eigen streek. De sociale last zat (en zit voor bescheiden wonen nog steeds) vervat in de stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen, waarbij er dus nog een link zit met Ruimtelijke Ordening. Intussen werd ook de subsidiëring van activeringsprojecten toegewezen aan Wonen.

Een aantal instrumenten is nog niet toegewezen aan een beleidsveld omdat de regelingen vooralsnog dode letter zijn gebleven en geen toepassing kennen, waaronder de digitale koppeling van gegevensbanken en de databank betaalbaar wonen. De bepalingen rond de digitale koppeling van gegevensbanken worden bovendien niet betrokken bij de codificatie omdat dit tot gevolg zou hebben dat ook de minister voor Omgeving medebevoegd zou worden voor de codificatie.

Andere bepalingen die wel tot het bevoegdheidsdomein Wonen behoren, worden evenmin betrokken bij de codificatie, omdat het uitdovende stelsels zijn. Het gaat om de belastingsvermindering voor renovatieovereenkomsten en de vermindering van de heffingsgrondslag van registratierechten.

Tot slot worden ook de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek die betrekking hebben op het Vlaamse woonbeleid, zijnde boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, niet betrokken bij de codificatie, omdat ze intussen werden opgeheven door artikel 79 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt evenmin betrokken, omdat het eveneens al is opgeheven.

Er wordt gekeken naar de stand van de regelgeving op 1 januari 2021. De wijzigingen die worden aangebracht bij het decreet van 29 maart 2019 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 worden in de tekst van de codificatie geïntegreerd.

De Vlaamse Regering is overeenkomstig artikel 112, tweede lid, 5° van de Vlaamse Wooncode, gemachtigd om in functie van de codificatie het opschrift van de codificatie te bepalen. Er wordt gekozen voor de Vlaamse Codex Wonen, in navolging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de Vlaamse Codex Fiscaliteit en de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën.

2. Werkwijze en algemene toelichting

Als bijlage is het ontwerp van de gecodificeerde tekst opgenomen. De voetnoten verwijzen naar de oorspronkelijke nummering van de betrokken decreten. De voetnoten vermelden daarbij in eerste instantie de relevante wetsgeschiedenis van de bepaling, namelijk alle nog van kracht zijnde wijzigingen. Zij vermelden ook welke louter vormelijke wijzigingen aangebracht werden naar aanleiding van de codificatie, zoals vernummeringen, correcties en dergelijke. De gecodificeerde tekst sluit zo dicht mogelijk aan bij de oorspronkelijke tekst.

In overeenstemming met aanwijzing 111 van de omzendbrief wetgevingstechniek 2019/4 worden artikelen met een groot aantal paragrafen in verschillende artikelen opgenomen. Dit wordt weergegeven in de concordantietabel, die als bijlage 3 is opgenomen.

In vergelijking met de Vlaamse Wooncode wordt er in de codex een niveau toegevoegd. Overeenkomstig aanwijzing 96 van de omzendbrief wetgevingstechniek 2019/4 wordt gewerkt met de volgende structuur: boek, deel, titel, hoofdstuk, afdeling en onderafdeling.

Er wordt gewerkt met een tweevoudige nummering, dat het boek en het artikel weergeeft.

In overeenstemming met artikel 112, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om zonder afbreuk te doen aan

de beginselen die in de te codificeren bepalingen opgenomen zijn, de redactie ervan te wijzigen om ze onderling te doen overeenstemmen en eenheid in de terminologie te brengen, worden doorheen de codex de volgende aanpassingen gedaan:

- de term "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" wordt stelselmatig vervangen door de term 'VMSW';
- de termen 'Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn' en "O.C.M.W." worden stelselmatig vervangen door de term "OCMW";
- de term 'Vlaams Woningfonds' wordt vanaf de bepaling "hierna VWF te noemen", stelselmatig vervangen door de term 'VWF';
- tussen een getal en het procentteken wordt geen spatie geplaatst.

Daarnaast worden de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overgebracht, conform artikel 112, tweede lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode.

Het ontwerp bestaat uit 7 boeken. Daarbij wordt zo veel als mogelijk aansluiting gezocht met de structuur van de Vlaamse Wooncode. Bovendien wordt gezocht naar een structuur die als basis kan dienen voor een eengemaakt uitvoeringsbesluit, waarin alle uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Codex Wonen worden verwerkt. Dat moet toelaten om voor iedere bepaling uit de Vlaamse Codex Wonen op eenvoudige wijze de uitvoeringsbepaling te achterhalen.

Boek 1. Inleidende bepalingen

In dit boek worden titel 1 en 2 van de Vlaamse Wooncode samengevoegd.

Deel 1 bevat algemene bepalingen, zoals de bevoegdheidsgrond en het citeeropschrift, en de definities en herneemt titel 1 uit de Vlaamse Wooncode ('Algemene bepalingen').

Art. 1.1

Dit artikel herformuleert artikel 1 Vlaamse Wooncode om in overeenstemming te zijn met punt 146 van de omzendbrief wetgevingstechniek 2019/4.

Art. 1.2

Dit artikel bevat het citeeropschrift.

Art. 1.3

Dit artikel bevat de definities.

De definities uit artikel 2, §1 van de Vlaamse Wooncode worden hernomen. De definitie van 'Heffingsdecreet' wordt geschrapt, omdat dit decreet betrokken is bij de codificatie.

Daarnaast worden ook de begrippen die gedefinieerd zijn in artikel 2, §5, eerste lid van de Vlaamse Wooncode hier opgenomen. In de Vlaamse Codex Wonen zal deze bepaling immers tweemaal voorkomen, zodat er sprake is van een algemene definitie overeenkomstig aanwijzing 160 van de omzendbrief wetgevingstechniek 2019/4. De definitie kan daarom niet meer bij de betrokken bepaling zelf blijven staan.

De volgende definities uit artikel 1.2 van het grond- en pandendecreet, die betrekking hebben op bepalingen die worden meegenomen uit het grond- en pandendecreet, worden hieraan toegevoegd:

- Bescheiden woonaanbod;
- Bouwgronden;
- Eengezinswoning;
- Gebouw;
- Geïntegreerd beheers- en controlesysteem;
- Groepswoningbouw;
- Kavels;
- Onbebouwd;
- Plan van aanleg;
- Register van onbebouwde percelen;
- Schattingsprijs;
- Sociale contextfactoren;
- Sociaal woonaanbod;
- Vlaamse besturen;
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- Woongebied;
- Woonreservegebied;
- Woonuitbreidingsgebied;
- Zorgvoorziening.

De volgende definities worden niet overgenomen uit het decreet grond- en pandenbeleid:

- Beveiligde zending: is reeds op identieke wijze gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode;
- Grond(- en panden)speculatie: komt voor bij het onderdeel rond activeringsheffing dat niet betrokken wordt bij codificatie;
- Hoofdverblijfplaats: deze definitie verwijst naar de definitie uit de Vlaamse Wooncode;
- Landmeter-expert: reeds identiek gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode;
- Sociale woonorganisatie: deze definitie verwijst naar de definitie uit de Vlaamse Wooncode;
- Stedenbouwkundig voorschrift: deze definitie komt voor in een bepaling die niet betrokken wordt in de codificatie;
- Verkavelingsvoorschrift: deze definitie komt voor in een bepaling die niet betrokken wordt in de codificatie;
- Vlaamse Wooncode: moet niet worden meegenomen aangezien dit decreet betrokken is bij de codificatie;
- Vlabinvest APB: reeds identiek gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode;
- Woning: deze definitie verwijst naar de definitie uit de Vlaamse Wooncode.

Het decreet grond- en pandenbeleid voorziet in een ruimere definitie van het begrip 'renovatie' dan de Vlaamse Wooncode zelf. Er wordt daarom voorgesteld om de definitie van renovatie uit de Vlaamse Wooncode te behouden, maar bij de bepalingen rond de activeringsprojecten die worden overgenomen uit het grond- en pandendecreet het woord 'renovatie' aan te vullen met 'sloopwerkzaamheden

gevolgd door vervangingsbouw'. Het blijkt namelijk niet mogelijk om te werken met twee definities, waarbij de betrokken definities telkens bij het juiste onderdeel wordt gezet. Het begrip 'renovatie' komt namelijk op zeer uiteenlopende plaatsen voor in de Vlaamse Wooncode.

Met ingang van 1 januari 2021 zou de Vlaamse Wooncode een definitie van 'houder van het zakelijk recht' bevatten. Die definitie komt inhoudelijk overeen met de definitie van 'zakelijk gerechtigde' die in het decreet grond- en pandenbeleid voorkomt bij de bepalingen over het leegstandsregister. Tegelijk hanteert ook het Heffingsdecreet voor de bepalingen rond het register van verwaarloosde gebouwen en woningen een definitie van 'houder van het zakelijk recht' en verwijst het daarin naar de definitie uit artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Aangezien hiermee steeds hetzelfde wordt bedoeld, wordt gewerkt met een eenvormige definitie van 'houder van het zakelijk recht'.

Ook de definities uit het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners worden in deze lijst opgenomen. De definitie 'woonwagen' uit dit decreet verwees naar de definitie uit de Vlaamse Wooncode, zodat deze definitie niet moet worden overgenomen.

Alle definities zijn vervolgens alfabetisch gerangschikt.

Artikel 2, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode machtigt de Vlaamse regering om de betekenis van de gedefinieerde begrippen nader te omschrijven. Een dergelijke machtiging werd niet opgenomen in de andere betrokken decreten. Om te vermijden dat de draagwijdte van deze machtiging zou worden uitgebreid, wordt verduidelijkt dat de machtiging niet geldt voor de definities die uit andere decreten worden overgenomen. Er wordt gekozen voor een negatieve opsomming, omdat deze korter en dus duidelijker is.

Deel 2 is gewijd aan de missie van het woonbeleid en herneemt titel 2 uit de Vlaamse Wooncode ('Doelstellingen van het woonbeleid').

Boek 2. Organisatie van het woonbeleid

Dit boek herneemt grotendeels titel 4 'De organisatie van het woonbeleid' van de Vlaamse Wooncode, maar werd geplaatst vóór het boek rond de woningkwaliteitsbewaking. De bepalingen in deze titel hebben namelijk betrekking op het woonbeleid in de ruime zin, inclusief de kwaliteitsbewaking.

Deel 1 behandelt de proactieve betrokkenheid van stakeholders en herneemt hoofdstuk 1 van titel 4 uit de Vlaamse Wooncode.

Deel 2 wordt gewijd aan het lokaal woonbeleid dat in de Vlaamse Codex Wonen dus een volwaardige titel krijgt. In de Vlaamse Wooncode was de rol van de lokale besturen beschreven in artikel 28 en ondergebracht onder de noemer 'sociale woonorganisaties'. Gelet op de belangrijke regierol van de gemeenten bij de uitwerking van het woonbeleid, wordt ervoor gekozen om dit te behandelen bij de organisatie van het woonbeleid. Naast de algemene opdracht van de gemeente die is uitgedrukt in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, zullen onder

deze titel ook andere opdrachten worden ondergebracht, die momenteel nog in aparte decreten zijn opgelijst. Het gaat om de verplichting uit het decreet grond- en pandenbeleid om het sociaal woonaanbod te verwezenlijken, de mogelijkheid tot het uitwerken van een leegstandsregister, eveneens uit het decreet grond- en pandenbeleid, en de mogelijkheid tot het uitwerken van een register van verwaarloosde woningen en gebouwen uit het decreet van 22 december 1995.

Titel 1 behandelt de algemene regierol van de gemeenten en herneemt artikel 28 en artikel 29, 3° van de Vlaamse Wooncode.

Titel 2 bespreekt de rol van de gemeente bij de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod en herneemt de artikelen 4.1.7 en 4.1.15 uit het decreet grond- en pandenbeleid.

Titel 3 behandelt het leegstandsregister en herneemt artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Titel 4 is gewijd aan het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en herneemt artikel 24 en 25 uit het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Uit artikel 24 worden enkel die definities overgenomen die gebruikt worden in artikel 25. Het gaat om punten 2° ('gebouw'), 5° ('woning') en 9° ('houder van een zakelijk recht'). Aangezien deze begrippen reeds op identieke wijze gedefinieerd zijn in de Vlaamse Wooncode, hoeven deze definities niet nog eens te worden overgenomen.

Deel 3 behandelt de planning en monitoring van het woonbeleid.

Dit deel bundelt hoofdstuk 2 van titel 4 van de Vlaamse Wooncode ('Planning van het Vlaamse Woonbeleid') en de bepalingen uit het decreet grond- en pandenbeleid rond de nulmeting en het bindend sociaal objectief. Artikel 3 van het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengewoners, dat voorziet in een monitoring van het bestaande aanbod van standplaatsen voor woonwagens, wordt hieraan toegevoegd.

Titel 1 bevat de algemene bepaling rond de opmaak van het investeringsprogramma.

Titel 2 omvat de gewestelijke objectieven.

Titel 3 behandelt de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Titel 4 is gewijd aan de standplaatsen voor woonwagens.

Deel 4 beschrijft de territoriale planning en herneemt hoofdstuk 3 van titel 4 van de Vlaamse Wooncode ('De territoriale planning').

Deel 5 wordt ten slotte gewijd aan het wetenschappelijk onderzoek en herneemt hoofdstuk 4 van titel 4 van de Vlaamse Wooncode ('Wetenschappelijk

onderzoek'). Artikel 24 van de Vlaamse Wooncode bevat verschillende aspecten, die ieders worden ondergebracht in een eigen titel.

Titel 1 behandelt het datawarehouse wonen.

Titel 2 behandelt de onderzoeksceel.

Titel 3 bespreekt het steekproefonderzoek.

Boek 3. Woningkwaliteitsbewaking

Boek 3 herneemt titel 3 van de Vlaamse Wooncode ('Kwaliteitsbewaking'). In dit boek wordt de indeling uit de Vlaamse Wooncode grotendeels behouden, al wordt deze afgestemd op de structuur van het uitvoeringsbesluit van deze bepalingen. Dat heeft tot gevolg dat er een nieuw deel 'Conformiteitsattest' wordt ingevoerd.

Onder het oude hoofdstuk 'Sancties' stonden zowel bepalingen die betrekking hadden op de administratieve handhaving, als op de strafrechtelijke handhaving. Er wordt gekozen om beide aspecten duidelijker van elkaar te onderscheiden door ze onder te brengen in aparte delen: 'Herstel en sloop' en 'Strafrechtelijke handhaving'.

Artikel 2, §§5-8 van de Vlaamse Wooncode wordt eveneens ondergebracht bij de strafrechtelijke handhaving. Deze bepalingen zijn momenteel ondergebracht onder titel 1 'Algemene bepalingen' in de Vlaamse Wooncode. Er wordt voor gekozen om deze onderzoeksbevoegdheden te plaatsen bij de andere bevoegdheden van de wooninspectie. In deze bepalingen worden alle verwijzingen naar de bevoegdheden van de toezichthouder geschrapt. Bovendien wordt het eerste lid van artikel 2, §5 niet hernomen, aangezien deze definities opgenomen zijn bij de algemene definities.

Boek 4. Woonactoren

Boek 4 wordt gewijd aan de woonactoren die betrokken zijn bij het Vlaamse woonbeleid. In vergelijking met de Vlaamse Wooncode, waarin een titel wordt gewijd aan de sociale woonorganisaties, wordt gekozen voor een ruimere benaming 'Woonactoren' waarbij de sociale woonorganisaties worden aangevuld met andere woonactoren, zoals de erkende verhuurdersorganisaties, die in de Vlaamse Wooncode nog aangemerkt worden als een instrument. De verruiming laat toe om een volledig overzicht te hebben van alle actoren die betrokken zijn bij het woonbeleid en zorgt ervoor dat het toepassingsgebied van de bepalingen rond toezicht duidelijker worden weergegeven. In de Vlaamse Wooncode is de bepaling rond toezicht nog opgenomen onder de gemeenschappelijke bepalingen die van toepassing zijn op de sociale woonorganisaties. Nochtans oefent de toezichthouder niet alleen toezicht uit op de sociale woonorganisaties, maar ook op andere woonactoren.

Binnen het boek woonactoren wordt ervoor gekozen om een opdeling te maken tussen de sociale woonorganisaties enerzijds en de andere woonactoren anderzijds. De reden van dit onderscheid is tweeledig. In de eerste plaats is het begrip 'sociale woonorganisatie' decretaal verankerd. In de tweede plaats zijn er enkele gemeenschappelijke bepalingen die eigen zijn aan de sociale

woonorganisaties. Om hieraan geen afbreuk te doen werd ervoor gekozen om de aanduiding als sociale woonorganisatie te behouden.

Deel 1 behandelt bijgevolg de sociale woonorganisaties.

Titel 1 bevat de gemeenschappelijke bepalingen en herneemt grotendeels hoofdstuk 1 van titel 5 van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van artikel 28 dat handelt over het lokaal woonbeleid. Als een gevolg van dat laatste wordt artikel 29 van de Vlaamse Wooncode aangepast, in die zin dat punt 3^o mee wordt verplaatst met artikel 28 naar het eigen onderdeel over het lokaal woonbeleid.

Titel 2 behandelt de VMSW en herneemt hoofdstuk 2 van titel 5 van de Vlaamse Wooncode. De bepalingen worden onderverdeeld in vier afdelingen: 'oprichting en organisatie', 'opdrachten', 'bevoegdheden' en 'financiering'.

Titel 3 behandelt de sociale huisvestingsmaatschappijen en herneemt hoofdstuk 3 van titel 5 van de Vlaamse Wooncode. De bepalingen worden onderverdeeld in zes afdelingen: 'erkenning', 'beheer en werking', 'opdrachten', 'bevoegdheden', 'financiering' en 'sancties'.

Titel 4 behandelt de sociale verhuurkantoren. Daarmee wordt er gekozen om hoofdstuk 5 ('erkende huurdiensten') van titel 5 van de Vlaamse Wooncode op te splitsen. De bepalingen die betrekking hebben op de sociale verhuurkantoren worden onderverdeeld in zes afdelingen: 'erkenning', 'opdrachten', 'subsidie', 'sancties', 'indeplaatsstelling door VMSW' en 'Huurpunt'.

Als een gevolg van deze opsplitsing worden de bepalingen inzake de erkenningsvoorwaarden voor de huurdiensten enerzijds en de bepalingen inzake de erkenningsvoorwaarden voor de sociale verhuurkantoren samengenomen in één artikel. Ook de bepaling met betrekking tot de subsidie wordt aangepast, in die zin dat de verwijzing naar de ondersteuningsstructuur hier wordt geschrapt. Deze aanpassingen blijven binnen de machtiging uit artikel 112, tweede lid, 1^o, van de Vlaamse Wooncode, die toelaat om de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen te veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm te wijzigen.

Tot slot wordt ervoor gekozen om de bepalingen rond de sociale verhuurkantoren meteen te plaatsen onder het onderdeel over de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Titel 5 behandelt het Vlaams Woningfonds en herneemt hoofdstuk 4 van de titel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Titel 6 behandelt de huurdersbonden. Daarmee wordt gekozen om hoofdstuk 5 ('erkende huurdiensten') van titel 5 van de Vlaamse Wooncode op te splitsen. De bepalingen die betrekking hebben op de huurdersbonden worden onderverdeeld in vijf afdelingen: 'erkenning', 'opdrachten', 'subsidie', 'sancties' en 'ondersteuningsstructuur'.

De betrokken bepalingen werden aangepast in zoverre er werd verwezen naar de sociale verhuurkantoren. In de bepaling over de subsidie werd de verwijzing naar de ondersteuningsstructuur geschrapt. Tot slot werd in de bepalingen inzake de sancties de terminologie aangepast. Aangezien aan de huurdersbonden slechts één vorm van sanctie kan worden opgelegd, wordt in de volgende leden enkel verwezen naar deze sanctie en wordt niet meer gesproken van sancties. Deze aanpassingen blijven binnen de machtiging uit artikel 112, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, die toelaat om de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen te veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm te wijzigen.

Deel 2 behandelt vervolgens de 'andere woonactoren', waarin een eerste hoofdstuk is gewijd aan de verhuurdersorganisaties. Dit hoofdstuk herneemt hoofdstuk 3bis van titel 6 van de Vlaamse Wooncode. De bepalingen worden onderverdeeld in vier afdelingen: 'erkenning', 'opdrachten', 'subsidie' en 'sancties'.

Aangezien het mogelijk is dat er in de toekomst nog woonactoren betrokken worden bij het woonbeleid, wordt er een tweede titel gereserveerd voor toekomstig gebruik.

Deel 3 behandelt tot slot het toezicht op de woonactoren. Om de leesbaarheid van die titel te verbeteren is het artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode opgedeeld in vier hoofdstukken. De indeling werd geïnspireerd op de structuur van het uitvoeringsbesluit van deze bepaling.

Dit deel herneemt eveneens artikel 2, §§6-8 van de Vlaamse Wooncode. Deze bepaling is momenteel ondergebracht onder titel 1 'Algemene bepalingen' in de Vlaamse Wooncode. Er wordt voor gekozen om deze onderzoeksbevoegdheden te plaatsen bij zowel de bepalingen over de wooninspecteur als bij de bepalingen over de toezichthouder. In deze bepalingen worden bijgevolg alle verwijzingen naar de bevoegdheden van de wooninspecteur geschrapt.

Boek 5. Instrumenten van het woonbeleid

Boek 5 herneemt grotendeels titel 6 uit de Vlaamse Wooncode, maar wordt aangevuld met instrumenten uit andere decreten die betrokken worden bij de codificatie. Gelet op het groot aantal instrumenten worden gelijkaardige instrumenten gebundeld in eenzelfde deel.

Deel 1 benoemt alle fondsen.

Titel 1 dat het Fonds voor de Huisvesting bespreekt, herneemt hoofdstuk 1 van titel 6 van de Vlaamse Wooncode.

Titel 2 behandelt het Garantiefonds voor Huisvesting en herneemt afdeling 3 ('Het Garantiefonds voor Huisvesting') van hoofdstuk 3 ('Subsidiëring van woonprojecten van sociale verhuurkantoren en van woonprojecten in de privé-sector') van titel 6 van de Vlaamse Wooncode.

Titel 3 is gewijd aan het Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, dat wordt overgenomen uit het decreet van 25 juni 1992.

Titel 4 behandelt tot slot het fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Hoofdstuk 9 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012 wordt daarmee volledig ingekanteld in het Vlaamse Codex Wonen.

Deel 2 groepeert alle instrumenten die betrekking hebben op de financiering van woonprojecten.

Aangezien in boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen gefocust wordt op de instrumenten van het woonbeleid, moeten instrumenten die in de Vlaamse Wooncode onder andere titels zijn opgenomen naar dit boek worden verplaatst. De subsidies die worden vermeld in artikel 38, §1, van de Vlaamse Wooncode worden daarom geschrapt uit het hoofdstuk rond de VMSW en ondergebracht in dit boek. Hoewel de uitbetaling van de subsidies door de VMSW gebeurt en in die zin een opdracht uitmaakt van de VMSW, gaat het in wezen om instrumenten van het woonbeleid. Niet zozeer de wijze van uitbetaling is doorslaggevend, maar wel de activiteit waarvoor een subsidie wordt verleend.

Titel 1 wordt gewijd aan de subsidies voor sociale woonprojecten en herneemt artikel 38, §1, eerste lid, 1^o van de Vlaamse Wooncode.

Titel 2 behandelt de subsidies voor de bevordering van rationeel energieverbruik en herneemt artikel 38, §1, eerste lid, 2^o van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk 2 ('Subsidiëring van overheidsinitiatieven') en hoofdstuk 3 ('Subsidiëring van sociale verhuurkantoren en van woonprojecten in de privé-sector') van titel 6 van de Vlaamse Wooncode worden vervolgens gebundeld om de leesbaarheid te bevorderen. Hoofdstuk 3 uit de Vlaamse Wooncode bouwt namelijk verder op hoofdstuk 2, in die zin dat subsidies die beschreven worden in hoofdstuk 2 onder bepaalde voorwaarden worden opengesteld voor sociale verhuurkantoren of private actoren. Aangezien in deze titel de instrumenten centraal staan, wordt ervoor gekozen om geen indeling te maken naargelang de begunstigde van de subsidie, maar wel naargelang de activiteit waarvoor een subsidie wordt verleend.

Uit hoofdstuk 2 kunnen vier soorten van activiteiten worden gedistilleerd: de verwerving van onroerende goederen (afdeling 2), de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (afdeling 3) en de verhuring, verbetering en aanpassing van woningen, waaronder twee verschillende activiteiten kunnen worden begrepen, namelijk het uitrusten van sociale huurwoningen voor personen met een handicap en het toekennen van huurverminderingen (afdeling 5).

In hoofdstuk 2 van de Vlaamse Wooncode wordt er een eerste afdeling gewijd aan algemene bepalingen die gemeen zijn aan de verschillende soorten subsidies. Aangezien ook de subsidies uit andere delen van de Vlaamse Wooncode naar dit onderdeel worden overgeheveld en deze algemene bepalingen logischerwijze niet op die subsidies van toepassing zijn, is het niet aangewezen om de afdeling rond de algemene bepalingen te behouden. Daarom wordt ervoor gekozen om de algemene bepalingen te herhalen (in zoverre dat nodig is en in zoverre de algemene bepaling van toepassing is) bij elke vorm van activiteit. Dat betekent concreet dat de artikelen 60, 61 en 62 uit de Vlaamse Wooncode bij elk vorm van

subsidie worden herhaald. Dit blijkt ook duidelijk uit de concordantietabel die als bijlage 3 is opgenomen.

Titel 3 bespreekt de subsidie voor de aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur.

- Hoofdstuk 1 herneemt afdeling 1 ('Algemene bepalingen') en afdeling 3 van hoofdstuk 2 van de Vlaamse Wooncode en bevat daarmee alle algemene regels van deze subsidie. Artikel 68 van de Vlaamse Wooncode inzake de hoogte van de subsidie wijkt als bijzondere bepaling af van artikel 61, eerste lid, tweede zin van de Vlaamse Wooncode. Meer bepaald stelt artikel 68 van de Vlaamse Wooncode dat de beperking uit artikel 61, eerste lid niet geldt voor deze vorm van subsidies. Om de leesbaarheid te bevorderen wordt ervoor gekozen om artikel 61, eerste lid, tweede zin, te schrappen. Deze aanpassing blijft binnen de machtiging uit artikel 112, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, die toelaat om de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen te veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm te wijzigen.
- Hoofdstuk 2 herneemt afdeling 2 ('Woonprojecten in de privé-sector') van hoofdstuk 3 van de Vlaamse Wooncode en bevat de voorwaarden waaronder ook de privésector aanspraak kan maken op deze subsidies. Deze afdeling wordt dan ook aangeduid als: 'bijzondere bepalingen voor de privésector'.

Titel 4 bespreekt de subsidie voor huurverminderingen.

- Hoofdstuk 1 herneemt afdeling 1 ('Algemene bepalingen') en afdeling 5 van hoofdstuk 2 van de Vlaamse Wooncode en bevat daarmee alle algemene regels van deze subsidie.
- Hoofdstuk 2 herneemt afdeling 1 ('Woonprojecten van sociale verhuurkantoren') van hoofdstuk 3 van de Vlaamse Wooncode en bevat de voorwaarden waaronder ook de sociale verhuurkantoren aanspraak kunnen maken op deze subsidie. Deze afdeling wordt aangeduid als: 'bijzondere bepalingen voor sociale verhuurkantoren'.

Titel 5 behandelt de subsidie voor de verhuring, verbetering en aanpassing van woningen voor personen met een handicap. Dit hoofdstuk herneemt in afdeling 1 ('Algemene bepalingen') en in beperkte mate afdeling 5 van hoofdstuk 2 van de Vlaamse Wooncode. Artikel 73 van de Vlaamse Wooncode inzake de hoogte van de subsidie wijkt als bijzondere bepaling af van artikel 61, eerste lid, tweede zin van de Vlaamse Wooncode. Meer bepaald stelt artikel 73 van de Vlaamse Wooncode dat de beperking uit artikel 61, eerste lid, tweede zin niet geldt voor deze vorm van subsidies. Om de leesbaarheid te bevorderen wordt ervoor gekozen om artikel 61, eerste lid, tweede zin, te schrappen. Deze aanpassing blijft binnen de machtiging uit artikel 112, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, die toelaat om de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen te veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm te wijzigen.

Titel 6 behandelt de subsidie voor de verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen. Dit hoofdstuk herneemt alleen afdeling 1, de algemene bepalingen. Afdeling 2 ('Subsidie voor de verwerving van onroerende goederen') is namelijk opgeheven.

Tot slot worden twee vormen van financiering uit het decreet grond- en pandenbeleid bij deze titel geplaatst. Het gaat om de activeringsprojecten en de sociaal woonbeleidsconvenant.

Titel 7 is gewijd aan de activeringsprojecten. In deze bepalingen komt het begrip "renovatie" voor wat onder het decreet grond- en pandenbeleid een ruimere definitie kent dan in de Vlaamse Wooncode. Vandaar wordt ervoor gekozen om de definitie uit de Vlaamse Wooncode te behouden maar de verruiming expliciet in dit artikel te vermelden.

Titel 8 behandelt tot slot de sociaal woonbeleidsconvenant.

Deel 3 wordt gewijd aan de subsidies voor woonwagenterreinen. Hiermee worden de artikelen 4 tot en met 7 van het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengebouwen ingevoegd in de Vlaamse Codex Wonen.

Deel 4 bevat alle instrumenten die gevat worden onder de noemer 'Leningen en waarborgen' en herneemt daarbij afdeling 1 ('sociale leningen en waarborgen') van hoofdstuk 4 ('Andere steunmaatregelen') van titel 6 van de Vlaamse Wooncode.

Titel 1 behandelt de sociale leningen met gewestwaarborg en herneemt artikel 78 van de Vlaamse Wooncode.

Titel 2 is gewijd aan de bijzondere sociale leningen en herneemt artikel 79 van de Vlaamse Wooncode.

Titel 3 bespreekt de huurwaarborglening en herneemt artikel 79bis van de Vlaamse Wooncode.

Titel 4 behandelt de verzekering gewaarborgd wonen en herneemt artikel 80 van de Vlaamse Wooncode.

Deel 5 bevat alle tegemoetkomingen en herneemt afdeling 2 ('Tegemoetkomingen') van hoofdstuk 4 ('Andere steunmaatregelen') van titel 6 van de Vlaamse Wooncode.

Uit de artikelen 82 en 83 van de Vlaamse Wooncode kunnen drie soorten van tegemoetkomingen worden afgeleid: een tegemoetkoming voor woonbehoeftige huurders, een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders en een tegemoetkoming voor te bouwen, te renoveren, te verbeteren of aan te passen woningen, die op haar beurt is onderverdeeld in een aanpassingspremie en een premie voor te renoveren of te verbeteren bestaande woningen of voor te realiseren nieuwe woningen.

Om redenen van eenvoud en duidelijkheid wordt ervoor gekozen om elke tegemoetkoming onder te brengen in een eigen titel.

Titel 1 bevat de algemene bepalingen.

Titel 2 handelt over de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en herneemt artikel 82, eerste, tweede en derde lid van de Vlaamse Wooncode.

Titel 3 bevat de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders en herneemt artikel 82, vierde lid van de Vlaamse Wooncode.

Titel 4 is tot slot gewijd aan de tegemoetkoming voor te bouwen, te renoveren, te verbeteren of aan te passen woningen en herneemt artikel 83 van de Vlaamse Wooncode.

Deel 6 regelt het recht van voorkoop en herneemt afdeling 1 '(Recht van voorkoop)' uit hoofdstuk 6 ('Andere instrumenten') uit titel 6 van de Vlaamse Wooncode. Daarmee wordt komaf gemaakt met de vage beschrijving 'andere instrumenten' uit de Vlaamse Wooncode.

Deel 7 regelt het sociaal beheer van woningen en herneemt afdeling 2 ('Sociaal beheer van woningen') uit hoofdstuk 6 ('Andere instrumenten') van titel 6 van de Vlaamse Wooncode. Daarmee wordt komaf gemaakt met de vage beschrijving 'andere instrumenten' uit de Vlaamse Wooncode.

Deel 8 is een volledig nieuwe titel en is gewijd aan de overdracht van onroerende goederen ten voordele van particulieren. In de Vlaamse Wooncode worden zowel in het hoofdstuk over de VMSW, als in het hoofdstuk rond de sociale huisvestingsmaatschappijen beschreven dat deze sociale woonorganisaties onroerende goederen kunnen verkopen aan particulieren. Aangezien deze bevoegdheid eerder als een instrument moet worden gezien, dan als een loutere bevoegdheid, wordt ervoor gekozen om deze bepalingen onder te brengen in een eigen deel. Op die manier wordt verduidelijkt dat de overdracht van onroerende goederen aan particulieren één van de instrumenten van het woonbeleid uitmaakt.

In dit deel wordt in de eerste plaats een combinatie gemaakt van artikel 34, §3, eerste lid, 2° en artikel 42, eerste lid van de Vlaamse Wooncode. Deze aanpassing blijft binnen de machtiging uit artikel 112, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, die toelaat om de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen te veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm te wijzigen. Daarnaast herneemt dit deel artikel 84 van de Vlaamse Wooncode.

Deel 9 behandelt het bescheiden woonaanbod en neemt daarbij een instrument uit het decreet grond- en pandenbeleid over.

Deel 10 behandelt het activeringstoezicht. Dit wordt ongewijzigd overgenomen uit het decreet grond- en pandenbeleid.

Deel 11 bevat de huurschatter. In de Vlaamse Wooncode is de grondslag voor deze webtoepassing terug te vinden onder titel 3 rond de kwaliteitsbewaking. De huurschatter is bedoeld om huurders en verhuurders een houvast te bieden van een gangbare huurprijs en wil zo de transparantie op de private huurmarkt vergroten. De woningkwaliteit vormt slechts één van de elementen op basis waarvan de huurprijs wordt geschat. De huurschatter moet dus eerder als een instrument van het woonbeleid worden gezien. Vandaar wordt ervoor geopteerd om de huurschatter te plaatsen onder de instrumenten van het woonbeleid.

Boek 6. Sociale huur

Dit boek herneemt titel 7 'De verhuring van woningen in de sociale sector' uit de Vlaamse Wooncode, maar voorziet meer delen, titels, hoofdstukken en artikels om de leesbaarheid te bevorderen. De structuur wordt geënt op het Kaderbesluit Sociale Huur.

Boek 7. Slotbepalingen

Dit boek bevat de overgangs- en inwerkingtredingsbepalingen.

Dit boek bevat de nog geldende overgangsbepalingen. Het gaat om:

- Art. 7.3.11 t.e.m. 7.3.12/1 van het decreet grond- en pandenbeleid. In deze bepalingen worden de verwijzingen naar bepaalde data vervangen door de intussen gekende data;
- Art. 103, 106 en 110 van de Vlaamse Wooncode.

De overgangs- en opheffingsbepalingen die intussen zijn uitgevoerd, worden niet meegenomen en zijn opgenomen in bijlage 2, samen met de reeds uitgewerkte inwerkingtredingsbepalingen. Het gaat om:

- Art. 104, 105, 109, 113 en 114 van de Vlaamse Wooncode;
- Art. 7.3.2 en 7.3.2/1 van het decreet grond- en pandenbeleid die betrekking hebben op het leegstandsregister.

Voor de volledigheid kan worden opgemerkt dat ook artikel 1 van het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengewoners in bijlage 2 is opgenomen.

De inwerkingtreding van de codificatie wordt voorzien op 1 januari 2021.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid.

Brussel, (datum).

De Vlaams minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE