

**Bijlage****REPLIEK SYNTHESEVERSLAG STAKEHOLDERSOVERLEG  
ONTWERP DECREET HOUDENDE WIJZIGINGEN IN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING  
TOT WONEN****Woonmaatschappij**Bezorgdheid van Huurpunt over de rol en positie van de SVK's en de huurdersbegeleiding

De SVK- en SHM-werking zijn complementaire werkingen die allebei volwaardig zullen worden uitgebouwd in de nieuwe woonmaatschappijen. Het doel van de integratie is net om de meerwaarde van beide werkingen te versterken.

Het voorwerp, doel, de opdrachten en bevoegdheden van de woonmaatschappijen worden geregeld in de ontwerp artikelen 4.39/7 tot en met 4.46/1. Meer bepaald in artikel 4.40-nieuw worden de opdrachten die voorheen afzonderlijk als opdrachten van SHM's (artikel 4 modelstatuten) en SVK's (art. 56.§2, derde lid VWC) werden vermeld, als een gezamenlijke opdracht voor de woonmaatschappijen geformuleerd. De omschrijving van deze bevoegdheden als 'opdracht' geeft aan dat deze taken niet vrijblijvend zijn, maar verplicht op te nemen zijn en bovendien als erkenningsvoorwaarde zijn geformuleerd. De opname in het decreet heeft mee tot doel het toezicht, de afdwingbaarheid en voor zover nodig, de sanctionering mogelijk te maken.

Bovendien wordt ervoor geopteerd om aanvankelijk de subsidiestromen van beide werkingen te laten bestaan. De woonmaatschappij zal haar aanvraag voor personeel en werking voor de SVK-werking moeten verantwoorden aan de hand van haar uitgebouwde dienstverlening in de SVK-poot. De subsidiëring van de huurdersbegeleiding maakt daar uiteraard deel van uit. Een woonmaatschappij zal er dus alle belang bij hebben om deze werking goed uit te bouwen binnen de nieuwe organisatie. Op die manier wordt van bij aanvang een structurele, volwaardige inbedding van deze werking nog bijkomend geborgd.

De huurdersbegeleiding is net een van de sterkten die SVK's zullen inbrengen in de woonmaatschappijen. Het is dus zeker de bedoeling dat dit aanbod behouden blijft in de nieuwe woonmaatschappij.

Om de begeleiding van huurders nog beter in te bedden in de toekomstige organisatie van woonmaatschappijen werd aan het Steunpunt Wonen gevraagd om onderzoek uit te voeren dat de nood aan specifieke begeleiding zo goed als mogelijk objectiveert. Er wordt een meetinstrument ontwikkeld dat peilt naar de begeleidingsnoden van sociale huurders van zowel SVK's als SHM's. Er gebeurt een dubbele bevraging, één voor de verhuurder en één voor de huurder aan de hand van een steekproef, om de begeleidingsnoden te meten. In een laatste stap zullen alle verzamelde gegevens worden verwerkt. Er wordt nagegaan welke begeleiding al wordt aangeboden aan sociale huurders en hoe de noden zich verhouden tot het huidige aanbod. Het onderzoek loopt af in het voorjaar van 2021. Bedoeling is om tot een goede inbedding te komen van de huurdersbegeleiding in de nieuwe woonmaatschappijen en afspraken te maken met de minister van Welzijn over de afstemming tussen de huurdersbegeleiding enerzijds en woonbegeleiding door welzijnsactoren anderzijds.

Bezorgdheid van VVH over de waarde van de aandelen en de waardering van de woningen

Wat betreft de waarde van de aandelen bij uittreding van een aandeelhouder van een SHM wordt louter de toepassing geëxpliciteerd uit het gemeen vennootschapsrecht, en werd dit hier doorgetrokken naar de andere gevallen van uittreding of uitsluiting. De publieke taakstelling vormt daarnaast een cruciaal ankerpunt om noodzakelijk geachte wijzigingen op te stoelen. In het gemeen vennootschapsrecht geldt de regel dat, in de context van een sociale onderneming (voorheen een vennootschap met sociaal oogmerk) de terugbetaling van de aandeelhouders enkel betrekking heeft op de "historische" (nog niet terugbetaalde) inbrengwaarde. Bij de berekening van de "nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng" wordt – eveneens conform het gemeen vennootschapsrecht - geen rekening gehouden met muntontwaarding. Dit betekent dat aandeelhouders van SHM's en woonmaatschappijen enkel de nominale waarde van hun inbreng kunnen terugkrijgen.

Het is duidelijk dat de overdrachten van patrimonium tussen huisvestingsmaatschappijen een essentieel element vormen om de doelstellingen te kunnen bereiken die met de woonmaatschappijen worden beoogd. Het feit dat bepaald wordt dat de kostprijs niet hoger mag liggen dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde houdt verband met een streven naar een billijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de bestuurlijke hervorming van de sociale huisvestingssector wordt nagestreefd en de aantasting van het eigendomsrecht van de sociale verhuurders, zoals uitvoerig gemotiveerd in de memorie van toelichting bij dit decreet. Tegelijkertijd moet erover worden gewaakt dat de bedrijfseconomische leefbaarheid van de vennootschappen die patrimonium overdragen gegarandeerd blijft, maar dat is net zo zeer van belang voor de vennootschappen die patrimonium overnemen. In overleg met de sector zullen dan ook de nodige belendende maatregelen en voorwaarden worden geschapen om dit te garanderen, evenwel binnen het kader van uitgavennormen die worden gehanteerd voor de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie. Het is immers nooit de bedoeling geweest en kan ook in de toekomst niet de bedoeling zijn dat SHM's of woonmaatschappijen uitgaven buiten de financieringsnormen bekostigen met de opbrengst van de verkoop van sociaal woonpatrimonium.

Overeenkomstig artikel 4.39/2 § 2 van de Vlaamse Codex Wonen beschikken de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn die gelegen zijn in het werkingsgebied te allen tijde gezamenlijk over meer dan de helft van de stemrechten. VVH merkt op of dit tot gevolg heeft dat de gezamenlijke stemrechten effectief worden opgetrokken ook wanneer betrokken instanties over minder dan de helft van de aandelen zouden beschikken, en zo ja of dit wenselijk is?

De afspraken uit het regeerakkoord rond zeggenschap waren ingegeven vanuit de zorg dat het algemeen belang het best gewaarborgd blijft wanneer het zeggenschap over de woonmaatschappij in handen is van openbare besturen. Tegelijk was het ook de bedoeling van het regeerakkoord om lokale besturen meer tools in handen te geven zodat ze hun regierol op het vlak van lokaal woonbeleid ten volle zouden kunnen spelen. Door lokale besturen steeds de meerderheid van de stemrechten op de AV van de woonmaatschappij te garanderen, kan er – in overleg met de andere lokale besturen - een één op één relatie ontstaan die meer garanties biedt dat het lokaal bestuur de regierol op het vlak van sociaal woonbeleid ook helemaal kan opnemen. Rekening houdend met de grote uitdagingen waarvoor lokale besturen staan op het vlak van (sociaal) wonen, wordt het noodzakelijk geacht dat lokale besturen deze zeggenschap kunnen opnemen. Om die reden voorziet dit decreet dat de lokale besturen gezamenlijk 'ten allen tijde' over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten beschikken. Het wetboek van vennootschappen en verenigingen laat bovendien toe dat in de statuten niet altijd een gelijk stemrecht wordt toegekend aan verschillende soorten aandelen. De modelstatuten van de woonmaatschappij zullen bepalingen bevatten die uitvoering geven aan de keuzes die in dit decreet worden gemaakt.

De memorie van toelichting herhaalt de timing voor de omvorming tot woonmaatschappijen, waarbij de datum van 1 januari 2023 vooropgesteld blijft. VVH haalt aan dat deze timing niet realistisch is (mede omdat huidige werkingsgebieden aangehouden kunnen blijven tot halfweg 2022

en bijgevolg erg weinig tijd rest voor de oprichting van de woonmaatschappij). Ook de periode van vijf jaar om het sociaal patrimonium over te dragen wordt als te kort ervaren (mede door de nood aan een opstartfase, mogelijke problemen tijdens het proces van overdracht,...). De overgang naar woonmaatschappijen moet eveneens de expertise, ervaring en werkvoorwaarden van het personeel kunnen waarborgen.

Het voorziene tijdsverloop is inderdaad ambitieus, maar wel haalbaar. De burgemeesters werden in oktober 2020 ingelicht over de vraag van de Vlaamse Regering om tegen 31 oktober 2021 een voorstel te doen van werkingsgebieden. De keuze van werkingsgebied hangt uiteraard nauw samen met de keuze van woonactor die zich tot woonmaatschappij zal omvormen en er kan verwacht worden dat wanneer er een akkoord bestaat tussen gemeenten om een gezamenlijk werkingsgebied af te bakenen, er op dat moment ook duidelijkheid zal zijn over het voorkeursscenario van die gemeenten rond de te vormen woonmaatschappij. Wanneer met andere woorden lokale besturen een voorstel aan de Vlaamse Regering zullen indien over het werkingsgebied waartoe ze wensen te behoren, en er op dat moment geen elementen spelen die een andere beslissing van de Vlaamse Regering noodzakelijk – waarvan principieel wordt uitgegaan – kan ook meteen gestart worden met de voorbereiding voor het traject om de actor tot een woonmaatschappij om te vormen. Van zodra de Vlaamse Regering een werkingsgebied heeft afgebakend, zal een aanvraag om erkend te worden als woonmaatschappij kunnen worden ingediend. De lokale besturen hebben met andere woorden zelf de sleutel in handen om de juridische vormgeving van een woonmaatschappij in een veel vroegere fase te starten of minstens voor te bereiden.

Eigenlijk geldt dezelfde redenering voor de overdrachten. Het decreet voorziet dat alle overdrachten uiterlijk op 1 januari 2028 rond moeten zijn, wat in de praktijk voor een periode van bijna 7 jaar zorgt. Niets staat immers in de weg dat SHM's voorafgaandelijk aan de vorming van een woonmaatschappij splitsen, fusies of overdrachten doorvoeren. In sommige gevallen zal de vorming van een woonmaatschappij immers uit verschillende juridische stappen bestaan, waardoor het aangewezen is om in een zo vroeg mogelijke fase te starten. Een langere overgangperiode zou tot een langere periode van onzekerheid leiden, wat niet in het belang is van de sociale huurder.

Vraag van VVSG waarom er voor de afbakening van de werkingsgebieden geen aansluiting is gezocht bij de werkingsgebieden van IGS'en

Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zijn nu niet echt geconcipieerd als een logisch werkingsgebied, eerder als een samenwerking tussen gemeenten in functie van het vergroten van de bestuurskracht. Bovendien betekent dit dat de oefening potentieel nog wordt verzwaard daar er rekening zou moeten gehouden worden met de werkingsgebieden van SHM's, SVK's én IGS'en. Gezien de burgemeesters bevraagd zijn, staat evenwel niets hen in de weg om in hun voorstel wel degelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande IGS'en.

Vraag van VIVAS en VHP over bewonersparticipatie/huurderscoöperaties en betrokkenheid van huurders in het bestuur

Het belang van een goede bewonersparticipatie in een woonmaatschappij wordt volledig onderschreven. Dat zulks niet op decretaal niveau vorm gegeven werd, heeft louter te maken met de vaststelling dat dit momenteel voor SHM's en SVK's ook niet op decretaal niveau werd verankerd, maar dat dit deel uitmaakt van de basisbegeleidingstaken die voor SVK's en SHM's werden onderscheiden en op lager regelgevend niveau werden vastgelegd. Het uitgangspunt van deze hervorming voorziet in eerste instantie een samenbrengen van beide activiteiten om op basis daarvan en op termijn klantgericht te kunnen werken en efficiëntiewinsten te boeken. De juridische logica die bij de vormgeving van SHM's en SVK's is gebruikt, werd dan ook doorgetrokken.

Nieuw is inderdaad wel dat voorliggend ontwerpdecreet in artikel 103, 3<sup>de</sup> lid voorziet in een verplichte afvaardiging van de sociale huurders in het bestuursorgaan (bovenop het maximum aantal zoals bepaald in artikel 4.39/5 §2), wanneer een woonmaatschappij gevormd wordt uit minstens één SHM, waarvan de aandelen voor minstens 25% in handen waren van sociale huurders ter vervanging van een huurwaarborg. Voor alle andere woonmaatschappijen is zo'n afvaardiging optioneel. In beginsel is het de verantwoordelijkheid van de vennootschap om bij de keuze van haar bestuurders te voorzien in de nodige expertise voor haar verschillende activiteiten. Ook moet worden benadrukt dat de bestuurder die namens de sociale huurders wordt voorgedragen niet zelf een sociale huurder moet zijn. Tegelijk wordt erkend dat een goede omkadering van bestuurders belangrijk is. De VMSW heeft hiervoor in het verleden verschillende initiatieven genomen en zal dat ook in de toekomst blijven doen. Ten slotte moet ook worden benadrukt dat de betrokkenheid van huurders op het bestuursniveau niet als hoogste doel wordt beschouwd. De minimale vereisten die momenteel rond bewonersparticipatie aan SHM's en SVK's worden gesteld, blijven in principe gehandhaafd en het is aan de woonmaatschappijen zelf om binnen dat vereistenkader te zoeken naar de meest optimale vorm van bewonersparticipatie. Een vertegenwoordiging van sociale huurders in het beheersorgaan wordt dus niet aanzien als een doel op zich maar dit kan wel deel uitmaken van een strategie om bewoners en bewonersgroepen op een goede manier te betrekken bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer. Om de omvorming van de resterende huurderscoöperatieën, waarbij de raden van bestuur voornamelijk bestaan uit sociale huurders, naar woonmaatschappijen te begeleiden werd voorzien in een overgangsmaatregel waardoor hun vertegenwoordiging in het bestuursorgaan gegarandeerd blijft.

#### Bezorgdheid van VHP over de grotere rol lokale besturen versus rol Vlaamse Gewest

Via de grotere rol van de gemeenten in het bestuur van woonmaatschappijen wordt verder invulling gegeven aan de decretaal voorziene regierol van gemeenten in het lokaal woonbeleid. Deze rol gaat uit van het subsidiariteitsprincipe. Vlaanderen blijft verantwoordelijkheid nemen in het waken over de realisatie van de Vlaamse doelstellingen. Zo is er nog steeds een vernietigingstoezicht op de lokale toewijzingsreglementen en wordt aan de gemeenten een sociale objectief opgelegd voor de realisatie van sociale woningen. Dit objectief wordt nauwgezet opgevolgd via de voortgangstoetsen.

#### Vraag Huurpunt over de overname van opdrachten door VMSW

De indeplaatsstelling door de woonmaatschappijen, zoals vermeld in artikel 4.53/3 is een identieke herneming van wat thans voor SVK's is voorzien in artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode en beslist werd in de vorige legislatuur. De indeplaatsstelling is ook beperkt tot die overeenkomsten die gesloten zijn tussen de woonmaatschappij en een of meer verhuurders op de private huurmarkt.

#### Vraag Huurpunt over overdracht vermogen VZW

De vermogensoverdrachten door de SVK-VZW's kunnen in uitvoering van het ontwerpdecreet in principe enkel gebeuren aan erkende woonmaatschappijen of aan erkende SHM's, deze laatsten in afwachting van hun omvorming tot woonmaatschappij. De woonmaatschappijen zullen in de toekomst binnen hun werkingsgebied met uitsluiting van andere actoren bevoegd zijn om het takenpakket en het doel en voorwerp van de huidige SVK-VZW's te realiseren. Daardoor worden de overdrachten aan andere actoren dan de woonmaatschappijen onmogelijk. Vermits alle erkende woonactoren nu en onder het toekomstige regime in hun rechtshandelingen onderworpen zijn aan het toezicht, staan alleszins de mogelijkheden open die het toezicht biedt.

De woonmaatschappijen worden gedefinieerd als autonome vennootschappen, door de Vlaamse regering erkend en verantwoordelijk voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals dat hen wordt opgedragen door deze Codex en zijn uitvoeringsbesluiten alsook door elk ander

decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid (art. 4.36. §1 -nieuw).

Het voorwerp, doel, de opdrachten en bevoegdheden van de woonmaatschappijen worden geregeld in de ontworpen artikelen 4.39/7 tot en met 4.46/1. Meer bepaald in artikel 4.40 worden de opdrachten die voorheen afzonderlijk als opdrachten van SHM's (art. 4 modelstatuten) en SVK's (art. 56.§2, derde lid VWC) werden vermeld, als een gezamenlijke opdracht voor de woonmaatschappijen geformuleerd. De omschrijving van deze bevoegdheden als 'opdracht' geeft aan dat deze taken niet vrijblijvend zijn, maar verplicht op te nemen zijn en bovendien als erkenningsvoorwaarde zijn geformuleerd. De opname in het decreet heeft mee tot doel het toezicht, de afdwingbaarheid en voor zover nodig, de sanctionering mogelijk te maken.

#### Vraag Huurpunt en VVSG over de OCMW-SVK's en welzijnsverenigingen

Met de oprichting van de woonmaatschappijen wordt een voor de rechtzoekende eenduidige en transparante organisatie van de sociale huisvesting beoogd. Voor elke gemeente zal nog slechts één woonmaatschappij bevoegd zijn voor het verstrekken van de sociale huisvesting; Ocmw's en welzijnsverenigingen die sociale woningen verhuren volgens het SVK-systeem zullen de hoofdhuurcontracten van deze woningen kunnen overdragen aan de woonmaatschappij. Wanneer 'OCMW's en welzijnsverenigingen over eigen patrimonium beschikken dat volgens het SVK-model wordt verhuurd, dan is het de bedoeling dat die ook in de toekomst door de woonmaatschappijen sociaal worden verhuurd (volgens het SVK-model). OCMW's en bijgevolg ook welzijnsverenigingen behouden de mogelijkheid en het recht om te participeren in de woonmaatschappijen en er op toe te zien dat de SVK-werking zoals die in de woonmaatschappijen wordt geïntegreerd daadwerkelijk wordt ontplooid. Deze werkwijze maakt deel uit van de erkenningsvoorwaarden waardoor ook vanuit toezicht de daadwerkelijke ontplooiing kan worden gehandhaafd. De participatie van ocmw's in de woonmaatschappijen wordt uitdrukkelijk voorzien in het nieuwe artikel 4.39/2,§1 dat het participatierecht naar de toekomst uitsluitend voorbehoudt voor het Vlaamse gewest, provincies, gemeenten en OCMW's. Het decreet over het lokaal bestuur laat toe dat ocmw's deeltaken delegeren aan de welzijnsverenigingen.

Momenteel loopt een overleg met het kabinet van de minister van binnenlandse zaken om bij de aanpassing van het decreet lokaal bestuur de mogelijkheid voor gemeenten, OCMW's en welzijnsverenigingen om te participeren in door de Vlaamse regering erkende actoren, te behouden.

#### Vraag Huurpunt en VHP over toekomstbestendige opdrachten/doelstellingen

Naar mogelijke evolutie van de opdrachten wordt aangestipt dat de focus van het beleid in deze legislatuur op sociale verhuring wordt gehandhaafd en niet op uitbreidende opdrachten. Bijgevolg staat bij de vorming van de woonmaatschappijen de integratie van huidig omschreven opdrachten voorop.

#### Vraag VVH over de zetel van de woonmaatschappij

Aangezien er voor sociale huisvestingsmaatschappijen geen expliciete werkingsgebieden zijn afgebakend, kunnen zij zowel huur- als koopactiviteiten ontplooiën in elke gemeente van Vlaanderen. Daarom is momenteel ook enkel bepaald dat hun maatschappelijke zetel in het Vlaams Gewest moet liggen. Aangezien werkingsgebieden voortaan afgebakend worden door de Vlaamse Regering en nog maar één woonmaatschappij per werkingsgebied actief zal zijn, ligt het voor de hand dat de zetel van de woonmaatschappij in dat werkingsgebied moet liggen. Op die manier wordt immers verzekerd dat de relatie tussen burger en woonmaatschappij zich geografisch steeds binnen het werkingsgebied afspeelt.

#### Vraag VVH over praktische consequenties van de fusie (subsidie en schulden)

Het mag inderdaad niet de bedoeling zijn dat de bedrijfseconomische gezondheid van een SHM of woonmaatschappij in gevaar wordt gebracht door de herverkaveling van het sociaal woonlandschap. Daarom wordt in dit decreet expliciet de mogelijkheid gegeven aan de Vlaamse Regering om de kosten om zich tot een woonmaatschappij om te vormen, te subsidiëren. Ook voor de overdrachten van patrimonium is een delegatie voorzien aan de Vlaamse Regering om dit te kunnen subsidiëren. De uitwerking hiervan maakt voorwerp uit van het uitvoeringsbesluit.

#### Vraag VVSG m.b.t. de niet-afgeschreven boekwaarde van patrimonium van lokale besturen

De voorziene bepaling rond de waardering bij overdrachten van patrimonium gaat ervan uit dat de afschrijvingstermijnen die lokale besturen hanteren vergelijkbaar zijn met die van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het decretaal principe van de niet-afgeschreven netto boekwaarde beoogt een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen het algemeen belang dat met de bestuurlijke hervorming van de sociale huisvestingssector wordt nagestreefd en de aantasting van het eigendomsrecht van de sociale verhuurders, zoals uitvoerig gemotiveerd in de memorie van toelichting bij dit decreet.

#### Vraag VVSG m.b.t. de herinvesteringsplicht

Vooreerst moet worden verduidelijkt dat de generieke herinvesteringsverplichting (artikel 40) enkel slaat op de venale waarde van sociaal woonpatrimonium dat niet langer als sociale woning ter beschikking wordt gesteld. Die geldt dus niet wanneer lokale besturen hun sociaal woonpatrimonium aan een woonmaatschappij overdragen. De invoering van deze herinvesteringsverplichting vloeit voort uit de algemene zorg om het sociaal woonaanbod niet te laten dalen in tijden waarin het tekort aan sociale huisvesting niet snel genoeg kan worden opgevangen. Dit algemeen belang verantwoordt een afwijking op het principe dat openbare besturen autonoom over hun patrimonium zouden kunnen beschikken, wanneer dat zonder Vlaamse financiering tot stand kwam. Zoals in de memorie is bepaald zal die herinvesteringsverplichting van toepassing zijn op de venale waarde van de sociale huurwoning, van om het even welke initiatiefnemer, wanneer de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de reglementering van het sociale huurstelsel. De herinvesteringsverplichting is louter bedoeld als instrument om het sociaal woonaanbod niet te laten dalen. Daar waar ook geopteerd kon worden voor een numerieke herinvesteringsverplichting (uitgedrukt in aantallen woningen), is er in het kader van de redelijkheid voor geopteerd om enkel de venale waarde te laten herinvesteren. Op die manier worden initiatiefnemers enkel verplicht om de eventuele (al dan niet theoretische) opbrengst van woningen te herinvesteren. In het andere geval zouden initiatiefnemers verplicht zijn om bijvoorbeeld een oude, grondig te renoveren of af te breken sociale huurwoning op eigen kosten te vervangen door een andere sociale huurwoning. Overdrachten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen zorgen niet voor een vermindering van het sociaal woonaanbod, maar zijn louter noodzakelijk om de doelstellingen te kunnen realiseren die met de vorming van woonmaatschappijen wordt beoogd. Daar waar het door de decreetgever dus billijk wordt geacht dat het verlies van een sociale huurwoning niet met een andere sociale huurwoning moet worden gecompenseerd (maar slechts de opbrengstwaarde van het goed moet worden geherinvesteerd), wordt bij de overdracht van sociaal woonpatrimonium tussen initiatiefnemers met de niet-afgeschreven netto boekwaarde eveneens een billijk evenwicht tot stand gebracht tussen het algemeen belang dat met de bestuurlijke hervorming van de sociale huisvestingssector wordt nagestreefd en de aantasting van het eigendomsrecht van de sociale verhuurders.

De wijze waarop kan worden voldaan aan de herinvesteringsverplichting maakt voorwerp uit van een toekomstig besluit van de Vlaamse Regering, waarbij de VVSG eveneens geconsulteerd wordt.

#### Vraag VVSG m.b.t. de kosten die gemaakt worden in kader van de omvorming tot woonmaatschappij

Zoals reeds elders aangebracht, wordt in dit decreet expliciet de mogelijkheid gegeven aan de Vlaamse Regering om de kosten die organisaties maken om zich tot een woonmaatschappij om te vormen te kunnen subsidiëren. Ook voor de overdrachten van patrimonium is een delegatie voorzien aan de Vlaamse Regering om dit te kunnen subsidiëren. De uitwerking hiervan maakt voorwerp uit van het uitvoeringsbesluit, waarbij de sector ook betrokken zal worden.

#### Vraag VHP over de doelstelling van een evenwichtiger klantenbestand

Het samensmelten van SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen zal tot gevolg hebben dat het klantenbestand van de woonmaatschappijen een evenwichtiger sociaaleconomisch profiel zal hebben. Het huurderspubliek van een sociaal verhuurkantoor heeft immers een eerder zwak sociaaleconomisch profiel, terwijl het huurderspubliek van een sociale huisvestingsmaatschappij een eerder gevarieerd sociaaleconomisch profiel heeft. Deze vaststelling doet uiteraard geen afbreuk aan de bijzondere doelstellingen van de sociale huisvesting. Zo dient de Vlaamse Regering bij de vaststelling van de toewijzingsregels extra aandacht te besteden aan de kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden.

#### Vraag VHP over Beperken woonbeleidsconvenanten tot gemeenten met max 15% sociale woningen

Gemeenten die hun BSO behaald hebben, kunnen op vrijwillige basis bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Zij kunnen daarvoor een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten met de Vlaamse regering zolang het aandeel sociale huurwoningen in de voortgangstoets niet meer zal bedragen dan 15%. Deze 15% geeft uitvoering aan het regeerakkoord en heeft tot doel een evenwichtige spreiding van het sociaal woonaanbod over Vlaanderen te waarborgen.

#### Vraag VHP over de omvorming van het financieringssysteem

Omdat er altijd enige tijd verloopt na een reorganisatie vooraleer efficiëntiewinsten echt zichtbaar en aantoonbaar worden, is ervoor gekozen om alle bestaande financieringsvormen en -stromen van het Vlaams gewest naar SHM's en SVK's te behouden en te integreren in de mogelijkheden die voor woonmaatschappijen worden gecreëerd. Het groeipad dat voor SHM's en SVK's was voorzien in de meerjarenbegroting blijft ook onverkort gehandhaafd. Het is ook niet de beleidsintentie om daarbij de voorziene middelen te heroriënteren richting het SVK- dan wel het SHM-model.

#### Vraag VHP rechtsvorm woonmaatschappij

De huidige sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hebben de rechtsvorm van NV of CVBA, telkens met sociaal oogmerk. De Sociale Verhuurkantoren hebben de rechtsvorm van VZW's. Ook vandaag is er geen exclusieve keuze van de decreetgever voor de coöperatieve vennootschap als rechtsvorm. SHM's en SVK's zijn aan erkenning door de minister van Wonen onderworpen. Het merendeel van de SHM's hebben de rechtsvorm van een CVBA, maar hebben in feite geen strikt coöperatieve werking. O.a. op het vlak van sturing, voorwerp en doelstellingen zijn deze aantoonbaar niet coöperatief, maar dwingend opgelegd door de decreetgever. In feite gaat het om een oneigenlijk gebruik van de rechtsvorm van de cvba. Een praktijk die veralgemeend getolereerd werd in België (niet daarbuiten) tot voor de inwerkingtreding van het nieuwe wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV).

Met de invoering van het WVV heeft de federale wetgever o.a. een einde willen stellen aan het oneigenlijk gebruik van de rechtsvorm van de CV, en de wens geuit dat de CV voorbehouden blijft voor de zuivere coöperatieve ondernemingen die de zgn. ICA-beginselen naleven (Mv T bij het wetsontwerp tot invoering van het Wetboek ven vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, 54-3119/001, Parl. St. Kamer 2017-2018, p. 14-15). Het WVV voorziet in de sanctie van ontbinding door de rechtbank op verzoek van het O.M. of van iedere belanghebbende indien niet voldaan is aan de wezenskenmerken van de CV (art. 6:127 WVV). Rekening houdend

met een beheer van gewestelijk meer dan 150.000 huurwoningen is dit voor de sector een niet te verantwoorden risico, minstens zou dit een keuze zijn voor de minst rechtszekere rechtsvorm.

Daarbij dient er opgemerkt dat de federale wetgever de BV en niet de CV als rechtsopvolger beschouwt van de vroegere CVBA die niet aan de definitie van coöperatieve vennootschap in artikel 6:1 WvV beantwoordt. (art. 41, §2 W. 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen B.S. 4 april 2019). Indien een CVBA nalaat voor het verstrijken van de voorziene overgangstermijn initiatieven te nemen om zich aan het WvV te conformeren, wordt de vennootschap beschouwd als BV.

Ten slotte heeft de federale wetgever er voor gekozen de werking van de BV flexibel te houden wat mogelijkheden biedt om decretaal te sturen, zonder in conflict te treden met dwingende bepalingen van het WvV en dus zonder beroep te moeten doen op de impliciete bevoegdheden. Dit biedt de mogelijkheid om in modelstatuten van de BV zo dicht mogelijk aan te leunen bij de federale coöperatieve sociale onderneming.

De aanvankelijke keuze in het regeerakkoord voor de rechtsvorm van de cv was ingegeven door de keuze van de federale wetgever om de sociale onderneming als rechtsvorm naar voor te schuiven in opvolging van de 'vennootschap met sociaal oogmerk'. Er zijn evenwel essentiële verschillen tussen beide rechtsfiguren. Een keuze voor de vennootschap met sociaal oogmerk onder het oude vennootschapsrecht liet de keuze van de vennootschapsvorm (NV, BVBA, CV, CVBA...) vrij voor de participanten en stelde deze rechtsvorm niet afhankelijk van een voorafgaande erkenning door de federale minister van economische zaken. Voor het huidig concept van de 'sociale onderneming' is niet alleen een aanname van de CV als rechtsvorm vereist, maar is bovendien vereist dat de CV als 'sociale onderneming' wordt erkend. Om na te gaan of een CV beantwoordt aan de coöperatieve beginselen is bovendien de mogelijkheid voorzien om als coöperatieve vennootschap erkend te worden, eveneens bij de federale minister van economie. Een rechtszekere keuze voor een coöperatieve vennootschap zou dan tot gevolg hebben dat de erkende woonmaatschappijen voorafgaandelijk een tweevoudige erkenningsaanvraag dienden te doorlopen als kandidaat-coöperatieve vennootschap én als kandidaat-sociale onderneming. Een derde erkenningsaanvraag zou dan dienen ingediend bij de Vlaamse overheid voor de erkenning als Woonmaatschappij. Deze situatie zou leiden tot een spreiding van de erkenningsprocedure en van het toezicht op de woonmaatschappijen over het federale en het gewestelijke niveau. Deze feitelijke overdracht van een loutere gewestelijke woonbeleidsbevoegdheid naar het federale ministeriële niveau is niet zonder risico voor het voeren van een sereen huisvestingsbeleid.

Daarbij dient onderstreept dat de erkenningsvoorwaarden van de SHM's in de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen evenmin voorzagen in een federale erkenning als coöperatieve vennootschap. De regelgeving voorzag integendeel de mogelijkheid voor de SHM's de rechtsvorm van de NV met sociaal oogmerk aan te nemen.

Er is met dit ontwerp voor geopteerd de woonmaatschappijen niet op te leggen een federale erkenning aan te vragen als sociale onderneming. Een beoordeling van het sociaal karakter van gewestelijk erkende woonmaatschappijen zal niet noodzakelijk gebeuren vanuit dezelfde gevoeligheden als de gewestelijke invulling van het recht op behoorlijke huisvesting ex artikel 23 van de Grondwet.

Om woonmaatschappijen zo dicht mogelijk te laten aanleunen bij een aantal elementen van de coöperatieve gedachte en werking, voorziet het decreet in bepalingen die in een latere fase ook in modelstatuten zullen worden opgenomen. In tegenstelling tot de vroegere situatie worden deze nu allen opgenomen in het decreet en niet deels enkel in de statuten. Op die wijze wordt dit sociaal karakter in de woonmaatschappijen niet alleen voortgezet, maar wordt er een sterkere bescherming, verbeterde handhaafbaarheid en dus versterkt dwingend karakter aan toegekend. Zo zullen bij de opmaak van de modelstatuten bepalingen vergelijkbaar aan deze van de federale



'sociale onderneming'-modelstatuten worden overgenomen, aangevuld met de winstuitkeringsbeperkingen eigen aan de 'Sociale ondernemingen' en aan de vroegere 'sociaal oogmerk'-vennootschappen (art. 661 wetboek van vennootschappen). Daarmee geeft de decreetgever uitvoering aan de standstill-verplichting die het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting meebrengt. Continuïteit van het gewestelijk sociaal huisvestingsbeleid en behoud of zelfs versterking van de beschermingsgraad voor de sector worden hiermee beoogd.

De deels coöperatieve en sociale dimensie weerspiegelt zich in het decreet in een aantal erkenningsvoorwaarden die de woonmaatschappijen worden opgelegd:

- de woonmaatschappijen zullen zich vrijwel uitsluitend op sociale huisvesting toeleggen, wat op zich een vrije, marktgerelateerde winstbetrachting onmogelijk maakt.
- woonmaatschappijen dienen de opgelegde modelstatuten aan te nemen (art. 4.39/1);
- enkel publieke overheden zullen in de toekomst hun aandeelhouderschap nog kunnen uitbreiden; hun zeggenschap wordt bovendien sterk uitgebreid;
- de maatschappijen worden blijvend verplicht bij te dragen aan de realisatie van het gemeentelijk bindend sociaal objectief;
- de maatschappijen zijn niet hoofdzakelijk gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan hun aandeelhouders en zijn onderworpen aan winstuitkeringsbeperkingen zoals die bestaan in de erkende coöperatieve vennootschappen en de erkende sociale ondernemingen (art. 4.46/3:
  - dividenduitkering beperkt zoals bij de erkende CV's;
  - dividenduitkering enkel mogelijk als voorafgaandelijk het voor de projectplanning voorziene bedrag is gereserveerd; deze verplichting is onderworpen aan een jaarlijks verslag te voegen aan het jaarverslag;
  - bij uittreding of uitsluiting ontvangen de uittredende aandeelhouders maximum de nominale van hun gestorte inbreng;
  - bij vereffening van een maatschappij gaat het vermogen dat overblijft na aanzuivering van het passief over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.
- woonmaatschappijen zijn onderworpen aan het gewestelijk toezicht.

Hogervermelde beperkingen, bedoeld om het sociale karakter van en de openbare dienstverlening door de woonmaatschappijen te vrijwaren verzoent zich niet noodzakelijk met de ICA-beginselen die ten grondslag liggen aan het coöperatief handelen en waarvan de naleving als bepalend wordt beschouwd door de federale wetgever voor de aanneming van de CV als rechtsvorm.

Hieronder de ICA beginselen die bij het WVV dienen vervuld te zijn voor de keuze van een CV:

- Vrijwillig en open lidmaatschap
- Democratische controle door de leden
- Economische participatie door de leden
- Autonomie en onafhankelijkheid
- Onderwijs, vorming en informatieverstrekking
- Samenwerking tussen coöperaties
- Aandacht voor de gemeenschap

Op het vlak van informatieverstrekking en vorming, samenwerking tussen de maatschappijen en aandacht voor de gemeenschap, zullen woonmaatschappijen mogelijk de toets van de ICA beginselen doorstaan.

Maar deze beginselen laten weinig ruimte voor privaatrechtelijke vennootschappen, gelast met een opdracht van publiek recht. De invulling en omschrijving van de opdracht, bepaling van de

werkingsmiddelen, bevoegdheden enz; worden niet bepaald door de leden, maar zijn het gevolg van democratische besluitvorming vertaald in regelgeving.

Voor de woonmaatschappen geldt geen open en vrijwillig lidmaatschap. Het volwaardig lidmaatschap wordt naar de toekomst voorbehouden voor de lokale besturen.

Woonmaatschappijen worden niet helemaal democratisch gecontroleerd door hun algemene vergaderingen daar voorzien is in voorbehouden stemverhoudingen voor de lokale besturen.

De economische participatie van de leden is zeer beperkt binnen de woonmaatschappijen daar winstuitkeringen en vermogensvoordelen tot een minimum worden beperkt.

Vrij vertaald lijken ook volgende overwegingen uit "The Guidances Notes on the Cooperative Principles"<sup>1</sup> lijnrecht in tegenspraak met het concept van de woonmaatschappijen zoals voorzien in het decreet en het regeerakkoord:

"De aandeelhouders dienen, op democratische wijze, de uiteindelijke controle te hebben over hun coöperatieve vennootschap, door het recht te hebben om te stemmen over belangrijke strategische beleidsbeslissingen en het recht te hebben om deel te nemen aan de verkiezing van de vertegenwoordigers die de dagelijkse bedrijfsactiviteiten van hun coöperatieve vennootschap leiden."

"Wat betreft sommige types van coöperatieve vennootschappen, met name deze die bredere doelstellingen van algemeen nut hebben, of deze die functioneren op basis van activa overgedragen uit de overheidssector, dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid om nationale, regionale en lokale overheidsinstanties toe te laten als aandeelhouders. De bijdrage van deze autoriteiten moet voortvloeien uit de aankoop van specifieke aandelen voor bedragen die hoger zijn dan die van de individuele private aandeelhouders; hun financiële bijdragen kunnen inderdaad onbeperkt zijn. Indien dit is toegestaan, is het wenselijk om een bijzondere categorie van aandeelhouders te creëren voor deze overheidsinstanties. Deze bijzondere categorie van aandeelhouders mag geen blokkerende minderheid van de stemrechten aanhouden: de uitdaging is hoe de macht van deze categorie aandeelhouders te balanceren met die van andere aandeelhouders van de coöperatieve vennootschap, zonder daarbij afbreuk te doen aan de onafhankelijkheid en autonomie van de coöperatie, die steeds gerespecteerd moet worden."

"Het kernbeginsel is dat overheidssteun van en voor coöperatieve vennootschappen niet mag gelijk staan aan overheidscontrole van coöperatieve vennootschappen. De autonomie en onafhankelijkheid van de coöperatieve vennootschap en de democratische rechten van de aandeelhouders om deze te controleren, moeten altijd worden gerespecteerd door de overheid."

Ingeval van keuze voor een CV als rechtsvorm is een ontbindingssanctie een reële bedreiging van de rechtszekerheid voor de ganse sector;

Dit standpunt is mede ingegeven en bevestigd door het advocatenkantoor dat het regelgevend traject begeleidt. Vanuit deze hoek werd bevestigd, na onderzoek van de recente rechtsleer dat de interpretatie dat de ICA-beginselen slechts 'richtinggevend' zouden zijn, niet gedragen wordt door het overgrote deel van de rechtsleer, rekening houdend ook met de duidelijke intenties en interpretatie hieraan gegeven door de federale wetgever in de memorie van toelichting bij het WVV.

---

<sup>1</sup> <https://www.ica.coop/sites/default/files/publication-files/ica-guidance-notes-en-310629900.pdf>

### Vraag Huurpunt over het handhaven van de mogelijkheid om te weigeren op basis van huurprijs

De bepaling wordt best gehandhaafd want de huurprijsberekening voor ingehuurde woningen van de woonmaatschappij zal nog steeds gebeuren zoals de huidige huurprijsberekening voor de SVK's. Er is op dit moment dan ook geen reden om deze bepaling te schrappen. Het is een regeling die is ingevoerd in het SVK-toewijssysteem vanuit de bekommernis de huurder te beschermen tegen te hoge huurkosten die hij niet zou kunnen betalen. Voor nieuwe woningen ligt de huurprijs in sommige gevallen hoger dan voor bestaande oudere woningen en zullen de huursubsidie en eventuele aanvullende (huur)tegenemoetkomingen 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. Om te vermijden dat de huurder onmiddellijk huurachterstallen zou creëren en de huurovereenkomst ontbonden zou moeten worden, werd die solvabiliteitstoets ingelast. Die motivering is nog steeds dienend.

### Vraag Huurpunt, VVSG, VHP en VVH over de niet-inschrijving van opgezegde huurders

Huurpunt, VVSG, VHP en VVH gaan in op de bepaling dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning, zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven (artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen).

Huurpunt is bezorgd dat deze bepaling niet langer een toelatingsvoorwaarde is, maar een inschrijvingsvoorwaarde.

Artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven. Het betreft inderdaad een vorm van sanctie, weliswaar als gevolg van een uitspraak van de vrederechter, omwille van een periode waarin de huurder, of het huishouden waarvoor deze verantwoordelijk is, reeds geruime tijd en in zware mate tekort kwam aan het naleven van de huurdersverplichtingen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het feit dat het moeilijk te verantwoorden is dat iemand die manifest aan zijn verplichtingen verzaakt (bvb. wat betreft het veroorzaken van ernstige overlast), op relatief korte tijd terug een woning kan worden toegewezen (het zogenaamde 'draaideurmodel'). De betrokkene kan nog steeds terecht op de private huurmarkt en dient opnieuw, net als andere rechthebbenden die nog geen kans hadden op een sociale huurwoning, een zekere wachttijd te doorlopen.

Een vraag tot ontbinding van de huurovereenkomst en uithuiszetting door de vrederechter moet in elk geval grondig worden gemotiveerd en volgt meestal op een periode van intensieve begeleiding van de huurder of het huishouden. Preventie en responsabilisering blijven dus van het grootste belang. Pas wanneer alle mogelijkheden zijn uitgeput, de problemen te omvangrijk zijn, wordt gevraagd dat de vrederechter de huurovereenkomst ontbindt of wordt de opzegging gegeven. Gegeven de historiek die aan deze beslissing voorafgaat en het feit dat heel wat andere rechthebbenden wachten op een sociale huurwoning, is het wenselijk om hardleerse sociale huurders tijdelijk de kans te ontnemen zich in te schrijven voor een sociale huurwoning.

Wat betreft de vraag of de maatregel in relatie tot artikel 6 EVRM de juridische toets zal doorstaan, kan bevestigend beantwoord worden. De rechter oordeelt met volle toetsing over de vordering tot ontbinding of vraag tot validatie van een opzegging, ingesteld door de sociale verhuurder. De rechter zal daarbij de gevolgen van de gevraagde beëindiging kunnen afwegen: enerzijds het voordeel voor de sociale verhuurder en het algemeen belang (in geval van ernstige overlast bv. de hinder die burens die eveneens een grondrecht op behoorlijke huisvesting hebben, ondervinden), anderzijds het nadeel voor de sociale huurder, inclusief de maatregel dat betrokkene zich de komende drie jaar niet opnieuw zal kunnen inschrijven. Om dit helemaal waar te maken, is er echter wel een overgangsbepaling nodig. Voor de huurovereenkomsten die zijn beëindigd vóór de inwerkingtreding van deze nieuwe maatregel, had de rechter immers niet de kennis van deze nieuwe maatregel en kon hij er bij de beoordeling dan ook geen rekening mee houden. De

overgangsbepaling stelt daarom dat voor de toepassing van de nieuwe inschrijvingsvoorwaarde alleen de beëindigingen vanaf de inwerkingtreding van deze nieuwe maatregel in aanmerking worden genomen. Ook ten aanzien van de huurder is het juridisch correcter dat deze sanctie pas kan toegepast worden voor een beëindiging die plaatsvindt na de inwerkingtreding van deze maatregel. De kennis van deze maatregel kan immers in hoofde van de huurder ook een gedragsverandering tot gevolg hebben.

#### Vraag van Huurpunt over het woonrecht van negen jaar

Iedere sociale huurder zal voortaan een woonrecht hebben van negen jaar, verlengbaar telkens met drie jaar als de voorwaarden vervuld zijn (uitzondering: de huurders die een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben gesloten vóór 1 maart 2017, die hebben een woonrecht van onbepaalde duur). Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. Dit zal voortaan ook van toepassing zijn voor ingehuurde woningen. Nu gebeurt het dat huurders van SVK-woningen, waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt, niet kunnen herhuisvest worden in het patrimonium van het sociaal verhuurkantoor omdat er op dat ogenblik geen SVK-woning beschikbaar is. Door de samensmelting van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen, kan verwacht worden dat een herhuisvesting gemakkelijker zal zijn. Het zal ook een opdracht voor de woonmaatschappij zijn om haar huurdersbestand, de huurovereenkomsten en de afloop ervan goed te monitoren om de herhuisvesting goed te laten verlopen. Als de huurder nog een huurschuld zou hebben, blijft die uiteraard verschuldigd en zal die net als nu ook moeten geïnd worden. Als de huurachterstallen te hoog zijn en een begeleiding of afbetalingsplan geen soelaas brachten, kan de huurovereenkomst worden opgezegd, zoals dat nu ook het geval is.

#### Vraag VVH over de bijwoning van de feitelijke partner

Artikel 6.11, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals dat gewijzigd zal worden door dit ontwerp van decreet, bepaalt dat een feitelijke partner van een initiële huurder van rechtswege huurder zal worden als hij na 1 jaar samenwonen voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Als hij niet voldoet, kan hij niet langer de woning bewonen. Het feitelijke partnerschap wordt bewezen via een verklaring op eer, die geldig wordt na validering door de initiële huurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijk kan erkennen. De bekommernis van VVH wordt zeker erkend, maar wordt meegenomen in een apart traject dat in voorbereiding is, waarin gezocht zal worden naar een faciliterend beleid voor 'nieuwe woonvormen'.

#### Vraag VVSG over toewijzingscomité en lokale toewijzingsreglementen

VVSG stelt vragen bij de regie van het toewijzingscomité (voorzien in artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen). Een aanpak gericht naar het werkingsgebied kan wel een meerwaarde inhouden, maar globaal dient de gemeente de regie te kunnen blijven houden over het woonbeleid. De keuze om in te stappen in een aanpak op werkingsgebied komt dan ook de gemeente toe en moet op vrijwillige basis gebeuren.

Tot slot wijst VVSG op meerdere onduidelijkheden bij de toewijzingsreglementen (artikel 6.14 §1 van de Vlaamse codex). Zo is de opmaak, bekrachtiging en lokale afwijking van het toewijzingsreglementen en hun verhouding tot de bestaande toewijzingsreglementen niet voldoende uitgeklaard. Verlopen bijvoorbeeld de goedkeuringen steeds via een gemeenteraadsbeslissing? VVSG beklemtoont het cruciaal belang van de rol van de gemeenteraad in de bepaling van het gemeentelijk woonbeleid.

Art. 6.12, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Wonen voorziet in de mogelijkheid voor een toewijzingsraad om een toewijzingsreglement op te maken dat een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels.

Er is geopteerd om de benaming 'toewijzingsraad' te gebruiken in plaats van de benaming 'toewijzingscomité' die eerder werd gebruikt (zie toelichting punt 2.2 nieuw toewijzingsmodel in de memorie van toelichting).

De toewijzingsraad bestaat uit vertegenwoordigers van de verhuurder, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de verhuurder waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt. Er wordt een toewijzingsraad per werkingsgebied opgericht. Wanneer het werkingsgebied van de woonmaatschappij erg omvangrijk is (bv. >10 gemeenten) kan lokaal worden geopteerd om het werkingsgebied op te delen in aaneengesloten zones waarin telkens een eigen lokale toewijzingsraad werkzaam is.

De toewijzingsraad wordt verantwoordelijk gesteld voor de opmaak van een ontwerp van toewijzingsreglement dat het lokale kader inzake toewijzingen uitwerkt. Wanneer het lokaal bestuur het nodig acht, houdt de raad rekening met de specifieke omstandigheden in de gemeente en kunnen per gemeente verschillen in aandelen worden vooropgesteld. Het voorstel van toewijzingsreglement dient te worden goedgekeurd door de gemeenten in het werkingsgebied die het reglement wensen toe te passen. Er wordt een overgangperiode voorzien voor de bestaande toewijzingsreglementen. Ze vervallen op het moment dat er een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied is, maar in ieder geval na 3 jaar na inwerkingtreding van de nieuwe reglementering.

#### Vraag VVSG over onderverhuur van woningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop

VVSG vraagt naar de reikwijdte van artikel 6.36, §2 van het ontwerp van decreet. Dit artikel bepaalt dat leegstaande huurwoningen in afwachting van renovatie of sloop kunnen verhuurd worden aan onder meer openbare besturen die op hun beurt deze woningen kunnen onderverhuren. Er moet worden nagegaan of het begrip onderverhuren huidige situaties van ter beschikking stellen voldoende dekt. Zo gebruiken instanties de leegstaande huurwoningen die hen ter beschikking worden gesteld (en die juridisch niet noodzakelijk steunen op het begrip onderverhuuring).

Het is de bedoeling van de stellers van het ontwerp om de verhuring buiten het sociaal huurstelsel van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop beter te omkaderen. Op het terrein worden immers in bepaalde gevallen misbruiken vastgesteld.

Het uitgangspunt is daarom dat sociale verhuurders deze tijdelijk leegstaande woningen verhuren aan openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent of aan natuurlijke personen. Het gaat immers over het tijdelijk ter beschikking stellen van een onroerend goed tegen een vergoeding, hetgeen voldoet aan de basisbestanddelen van een huurovereenkomst.

De functie van het verhuurde goed bepaalt ook het huurregime dat op die verhuring van toepassing zal zijn. Bestemt de huurder of onderhuurder het goed tot zijn hoofdverblijfplaats, zal op die huurovereenkomst(en) titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing zijn, waarbij omwille van de specificiteit van de verhuring bepaalde onderdelen daarvan niet van toepassing zullen zijn (de Vlaamse Regering krijgt de machtiging om die onderdelen te bepalen). Bestemt de huurder of onderhuurder het goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats, zal op die huurovereenkomst(en) het gemene huurrecht van toepassing zijn. Aangezien het gemene huurrecht overwegend suppletief van aard is, biedt dit voldoende flexibiliteit om de (onder)huurrelatie zoals gewenst vorm te geven.

#### Vraag VVSG over toepassing centraal inschrijvingsregister door gemeenten

Er is geen uitzondering voor de lokale besturen bepaald met betrekking tot het centraal inschrijvingsregister (zoals bepaald in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen). Dat betekent dat in de loop van 2022 de lokale besturen hun kandidatendossiers moeten migreren naar het centraal inschrijvingsregister. De lokale besturen zullen bijgevolg ook de nodige softwareaanpassingen moeten doorvoeren om vanaf 1 januari 2023 inschrijvingen en toewijzingen te kunnen beheren. Hiervoor zullen ze uiteraard de nodige ondersteuning kunnen krijgen van de VMSW maar de softwarematige aanpassingen aan de zijde van de lokale besturen zullen moeten uitgevoerd worden door de lokale besturen zelf. Er zijn vooralsnog geen financiële middelen voorzien om tussen te komen in de ontwikkelingskosten bij de sociale verhuurders.

De invoering van het centraal inschrijvingsregister staat in feite los van de beleidsintentie om sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen samen te smelten tot een woonmaatschappij. Of lokale besturen effectief niet langer zelf sociale woningen kunnen verhuren, kan niet beantwoord worden vanuit de context van het centraal inschrijvingsregister. Alleszins is er op dit moment geen uitzondering voorzien in het toepassingsgebied van het centraal

inschrijvingsregister. Lokale besturen zullen dus afhankelijk zijn van dit systeem om hun kandidaten te beheren, maar ze zullen wel nog steeds zelf de woningen toewijzen.

#### Vraag VHP over ondersteuning van niet digitaal geletterde kandidaat-huurders

VHP ziet de digitalisering van de inschrijving als een vooruitgang mits aandacht geschonken wordt aan concrete ondersteuning (zodat kandidaat-huurders die niet digitaal geletterd zijn geen kansen mislopen). Het VHP stipt aan dat een goede digitalisering toelaat om alle voorwaarden ook digitaal te kunnen aftoetsen. Dit traject biedt volgens het VHP ook de kans om de systematische tweejaarlijkse actualisering van de kandidaat-huurders af te bouwen (en bijgevolg de onderbenutting van rechten tegen te gaan).

Zoals ook in de toelichting bij artikel 73 van dit ontwerp (art. 6.5 Vlaamse Codex Wonen) is opgenomen, moet de potentiële kandidaat-huurder die moeilijkheden ondervindt bij de inschrijving omwille van taal- of informaticaproblemen, kunnen rekenen op een goede ondersteuning. Begeleiding van kandidaat-huurders bij de inschrijving behoort tot de basisbegeleidingstaken van de sociale verhuurder. Ook andere actoren (OCMW's, woonwinkels, IGS'en, ...) hebben hier een belangrijke rol te spelen. OCMW's hebben al die ondersteuningsrol. Het is vaak zo dat personen in urgente situaties reeds in contact staan met begeleidende diensten, die dan mee de inschrijving kunnen begeleiden.

De verhuurders zullen ook voldoende moeten investeren in toegankelijkheid voor die personen (bv. voldoende openingsuren – goede ondersteuning). Dat zou mogelijk moeten zijn, aangezien er tijdswinst zal worden gerealiseerd in het nieuwe systeem. In het huidige systeem moet iedere kandidaat-huurder zich inschrijven bij een sociale verhuurder. In het nieuwe systeem zal een grote meerderheid zich zelfstandig kunnen inschrijven zonder ondersteuning. Het volstaat ook dat de kandidaat-huurder zich eenmaal inschrijft. In het huidige systeem moet men zich per verhuurder inschrijven.

#### Vraag VHP over het van rechtswege beëindigen van een huurovereenkomst bij overlijden

Artikel 6.35 VCW bepaalt dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Deze regeling geeft een vreemde situatie voor de bijwoners. De bezettingsovereenkomst die wordt gesloten tussen de overblijvende bewoners en de woonactor kan immers pas ingaan op het moment dat de huurovereenkomst is ontbonden. De huurprijs moet dan in principe door de erfgenamen van de huurder worden betaald tot de huurovereenkomst is beëindigd, terwijl de overblijvende bewoners, die niet in alle gevallen de erfgenamen zullen zijn, intussen het woongenot hebben. Als de overblijvende bewoners tijdens die periode schade zouden toebrengen aan de woning, is het moeilijk voor de erfgenamen om te bewijzen dat zij de veroorzakers zijn. Om die toepassingsproblemen aan te pakken, werd er voorgesteld de huurovereenkomst van rechtswege te laten eindigen de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder verneemt. Als de erfgenamen de huurovereenkomst al sneller willen beëindigen, kan dat in onderling akkoord met de verhuurder. Er kan dan sneller een bezettingsovereenkomst worden gesloten met de overblijvende bewoners. De bijwoners zullen vanaf dan een vergoeding betalen voor het bewonen van de sociale huurwoning.

Om echter aan de bekommernis van het VHP tegemoet te komen, wordt de regeling aangepast. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de situatie dat er geen bewoners overblijven en de situatie dat er wel bewoners overblijven. In het eerste geval zal de termijn dat de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd wordt, niet gewijzigd worden in vergelijking met de huidige situatie. Hier zal dan de privaatrechtelijke regeling gevolgd worden, zoals ook door het VHP gevraagd (de huurovereenkomst wordt beëindigd de laatste dag van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder). De erfgenamen zullen op die manier voldoende tijd hebben om de woning te ontruimen. Als er bewoners overblijven, wordt de termijn verkort om zo de geschetste toepassingsproblemen te vermijden. Die verkorte termijn is zeker ook in het belang van de

erfgenamen, zij dienen immers minder lang de huurprijs te betalen en de uittredende plaatsbeschrijving kan sneller worden opgemaakt. Met de overblijvende bewoners kan er sneller een bezettingsovereenkomst gesloten worden. De ontruiming van de woning dient pas plaats te hebben op het einde van de bezettingsovereenkomst.

#### Vraag VHP over de omschrijving van referentiehuurders

Het VHP stelt dat om als huurder te worden beschouwd en dus over een zelfstandig woonrecht te beschikken beide partners zich samen moeten hebben ingeschreven. Het VHP stelt dat daardoor een nieuwe partner die in de loop van de sociale huurovereenkomst toetreedt (ook wettige echtgenoot of wettelijke samenwoner) bij overlijden van de oorspronkelijke huurder de woning dreigt te moeten verlaten. Het is het VHP niet duidelijk waarom deze huidige sociale maatregel wordt terugschroefd.

Deze lezing van de regelgeving is niet correct. Als een echtgenoot van de initiële huurder of een persoon die wettelijk gaat samenwonen met de initiële huurder tijdens de huurovereenkomst komt bijwonen, zal hij - als hij samen met de initiële huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden - van rechtswege huurder worden. Inhoudelijk wordt er op dit vlak niets gewijzigd t.o.v. de huidige regeling. Er is dus zeker geen sprake van het terugschroeven van de huidige sociale maatregel. In de toelichting bij artikel 68 van dit ontwerp (art. 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen) wordt omstandig gemotiveerd waarom de aanpassing gebeurt. Er werd immers vastgesteld dat er een ongelijke behandeling is tussen de referentiehuurder en zijn partner/wettelijke samenwoner als zij samen bij de aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning bewoonden en een van de twee overlijdt of verlaat de woning.

Als de partner/wettelijke samenwoner van de referentiehuurder overlijdt of de woning verlaat, kan een nieuwe partner/wettelijke samenwoner van de referentiehuurder de sociale huurwoning mee komen bewonen en huurder worden of kan die niet komen samenwonen als ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Als daarentegen de referentiehuurder overlijdt of de woning verlaat, kan een nieuwe partner/wettelijke samenwoner van de overblijvende partner/wettelijke samenwoner altijd de sociale huurwoning mee komen bewonen (tenzij de woning onaangepast zou zijn), hij zal niet getoetst worden aan de toelatingsvoorwaarden maar hij kan wel geen huurder worden.

Die ongelijke behandeling wordt weggewerkt door de definitie van huurder aan te passen. Er zal voortaan geen gebruik meer worden gemaakt van het begrip 'referentiehuurder'. De huurders (de huidige referentiehuurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner) worden op gelijke voet geplaatst zodat het verwerven van het persoonlijk woonrecht van de nieuwe partner/wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst niet meer afhankelijk is van de hoedanigheid van de huurder (referentiehuurder of partner/wettelijke samenwoner).

### Vraag CIB over impact van de bestuurlijke handhaving op de strafrechtelijke procedure (reactie op alle bedenkingen)

- 1) De bestuurlijke handhaving kan de strafrechtelijke procedure in ruimte mate hertekenen.

Het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) bevat verschillende onderdelen die gelinkt zijn aan bestuurlijk handhaven in een poging om tot uniformisering te komen op Vlaams niveau (toezicht, bestuurlijke opsporing, bestuurlijke beboeting,...). Het enige element wat echt impact zal hebben op de strafrechtelijke procedure, is de invoering van de bestuurlijke beboeting. Het is echter niet zo dat de bestuurlijke beboeting als keuzemogelijkheid naast de klassieke strafrechtelijke handhaving komt te staan. Het is eerder een middel of mogelijkheid dat/die op een bepaald moment tijdens de strafrechtelijke procedure kan ontstaan. In de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt er immers geen nieuwe, louter bestuurlijke inbreuk ingevoerd. Het nu bestaande misdrijf blijft gewoon bestaan, het moreel element zal op dezelfde manier beoordeeld worden en ook de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie blijven behouden. Elke vaststelling zal ook in de toekomst nog steeds eerst naar het parket gestuurd moeten worden. Pas als het parket beslist om geen strafrechtelijk gevolg aan het dossier te koppelen (of te lang talmt met een beslissing over de vervolging), zal de vervolgingsinstantie op Vlaams niveau kunnen oordelen over de noodzaak van bestuurlijke beboeting. Het grootste gevolg van deze implementatie zal dan ook zijn dat een mogelijk gevoel aan straffeloosheid wordt ondervangen.

- 2) Zal de grootte van de boete gekoppeld worden aan de resultaten van het technisch verslag?

Het KBH stelt in artikel 51 de minimale en maximale alternatieve bestuurlijke geldboete vast. Hierin is een link voorzien met de straffen zoals deze voor de misdrijven in de eigen regelgeving (in casu de Vlaamse Codex Wonen van 2021) voorzien is. Voorts bepaalt het KBH dat er bij het opleggen van een bestuurlijke geldboete rekening gehouden moet worden met de ernst van het misdrijf, de frequentie waarmee en de omstandigheden waarin het misdrijf is gepleegd, de daaruit voortvloeiende schade (of potentiële schade) en de concrete bijdrage van de te sanctioneren persoon. Ook met het grievende effect van accessoire maatregelen (bv. verbeurdverklaring) moet rekening gehouden worden.

Naast de boete kan er ook verbeurdverklaring uitgesproken worden van onder meer vermogensvoordelen (huurgelden). Er kan ook rekening gehouden worden met verzachtende omstandigheden en er kan uitstel van tenuitvoerlegging uitgesproken worden (eventueel met voorwaarden). Daarnaast heeft de Vlaamse regering de mogelijkheid om beleidsrichtlijnen voor bestuurlijk sanctioneren vast te leggen met betrekking tot de regelgeving die zij aanduidt.

Er is dus op zich geen rechtstreekse koppeling van het boetebedrag met het aantal gebreken in het technisch verslag, maar dit kan wel een van de elementen zijn die meespeelt in de beoordeling. Er zijn immers meerdere elementen die de hoogte van de boete bepalen. Een eventueel boetekader zal later nog uitgewerkt worden.

- 3) Wordt er voorzien in een overschrijving van een boeteprocedure in de registers van de hypothecaire openbaarmaking?

Overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid heeft als doel een signaal te geven bij bv. overdracht van het goed. Het geeft een (mogelijk) gevolg aan van een handeling die rechtstreeks aan het onroerend goed gelinkt is. De overschrijving van de dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid in de traditionele strafrechtelijke procedure is ook vooral voorzien om als waarschuwing te dienen voor een eventuele herstelmaatregel die door de rechter opgelegd zou



worden. De vervolging met het oog op bestraffing los van deze herstelmaatregel is op zich niet van belang voor het onroerend goed. Dat is zuiver persoonlijk. Daarom dat er ook geen overschrijving is op het moment dat het pv wordt opgesteld.

Het KBH zoals het nu geïmplementeerd wordt voorziet enkel in bestuurlijke beboeting, dus in het opleggen van een geldelijke sanctie. Bestuurlijke herstelmaatregelen zullen in een tweede tranche van het KBH aan bod komen. Voor het louter opstarten van een beboetingsprocedure is er geen hypothecaire formaliteit voorzien in het KBH. Wel zal er een bestuurlijk sanctieregister opgericht worden, dat alle bestuurlijke sancties bevat (cf. het strafregister). Dit zal, conform de bepalingen van het KBH, echter enkel raadpleegbaar zijn door bevoegde personen en instanties.

Het register van herstellvorderingen, dat reeds bestaat en vanaf 1/1/2021 ook verplicht raadpleegbaar is voor de instrumenterende ambtenaar, bevat wel alle opgestelde herstellvorderingen waardoor de nodige publiciteit in elk geval voorzien is.

- 4) Zijn er privaatrechtelijke gevolgen naar aanleiding van een bestuurlijke beboeting die een impact hebben op de huurovereenkomst?

De bestuurlijke beboeting zelf heeft geen rechtstreekse gevolgen voor de huurovereenkomst. De Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin het KBH geïmplementeerd wordt, gaat enkel over de verhouding tussen de overheid en de burger en niet over de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder. Het Vlaamse Woninghuurdecreet regelt deze verhouding en stelt steeds een tussenkomst van de rechter noodzakelijk in het kader van de nietigverklaring. Dit is ook nu al het geval.

- 5) Wat is de verhouding tussen de bestuurlijke handhaving en de herstellvordering?

Zoals hoger gezegd, gaat de huidige eerste tranche van het KBH, voor zover dit betrekking heeft op bestraffing en herstel op bestuurlijk niveau, enkel over bestuurlijke beboeting en niet over het herstel. De beboetingsinstantie zal dus enkel een geldelijke bestraffing kunnen opleggen en geen herstel. Wat wel kan is dat de boete geheel of gedeeltelijk met uitstel opgelegd kan worden. Aan dat uitstel kan de voorwaarde gekoppeld worden dat betrokkene zich binnen een bepaalde termijn in regel moet stellen. Het niet uitvoeren van de voorwaarde heeft enkel gevolgen voor het uitstel, maar maakt het herstel zelf niet afdwingbaar. Het kan wel een incentive zijn om toch te herstellen. In zoverre het herstel nog niet verwezenlijkt is op het moment van de bestuurlijke boete kan de wooninspecteur op dat moment nog steeds via de burgerlijke rechter de herstellvordering doen opleggen.

In een tweede tranche van het KBH, waar nu aan gewerkt wordt, zouden bestuurlijke herstelmaatregelen wel voorzien zijn. Het is bijgevolg meer aangewezen om die ontwikkeling verder op te volgen en hier zelf niet verderop vooruit te lopen.

#### Vraag van VHP over de schrapping van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure

De cijfers over het aantal gevallen waarin een mondelinge hoorzitting gevraagd wordt, zijn opgenomen in de memorie van toelichting.

De schriftelijke hoorzitting blijft uiteraard wel voorzien, zodat er mogelijkheden genoeg zijn om verweer over te maken. Er kan ook steeds bijkomende informatie aangeleverd worden tijdens de beroepsprocedure, zelfs via e-mail. Dit wordt uitdrukkelijk vermeld in de brief die betrokkenen uitnodigt om hun argumentatie kenbaar te maken.

#### Administratieve procedure

#### Vragen CIB

## Vraag CIB "historisch passief" te kleine kamers en studio's

Ik wil eerst en vooral benadrukken dat de oppervlaktenormen die in uitvoering van de Vlaamse Wooncode zijn vastgesteld minimale normen zijn in functie van het grondrecht op menswaardig wonen. Het gaat over (amper) 18m<sup>2</sup> voor een zelfstandige woning en 12m<sup>2</sup> voor een niet-zelfstandige woning of kamer. Hiervoor tellen we de oppervlakte van alle woonlokalen samen, dus niet alleen de leefruimte telt mee, maar ook de oppervlakte van de keuken en de slaapkamers. Ik wil ook meegeven dat deze normen zeker niet nieuw zijn. De oppervlaktenorm van 18m<sup>2</sup> voor zelfstandige woningen is al 15 jaar dezelfde en de norm voor kamers is zelfs al ongewijzigd sinds de invoering van het Kamerdecreet in 1997. Daarbij was overigens van bij aanvang in een uitzonderingsregeling voorzien voor bestaande studentenkamers en die regeling geldt vandaag nog altijd.

Daarnaast zijn er ondertussen meerdere afwijkingen voorzien op de minimale oppervlaktenorm, teneinde beperkte, aanvaardbare afwijkingen onder bepaalde voorwaarden toe te laten.. Zo is er op vandaag de mogelijkheid om oppervlakte te 'winnen' door een structureel plaatsbesparende maatregel te voorzien. Denk aan een opklapbaar bed dat dubbel gebruik van eenzelfde ruimte mogelijk maakt. Daarnaast houden we bij te kleine studio's en kamers uitzonderlijk ook rekening met de oppervlakte van de badkamer. Bij de optimalisatie van de regelgeving over woningkwaliteit, die in 2019 werd beslist en op 1 januari 2021 in werking treedt, werd er dan ook bewust voor gekozen om daar niet meer - of niet opnieuw - aan te sleutelen. De bestaande afwijkingen bieden voldoende mogelijkheden om beperkte problemen met de oppervlaktenorm te ondervangen.

Als de kamer of studio echt veel te klein is, zullen de bestaande afwijkingsmogelijkheden mogelijks niet volstaan, maar in dat geval is het ook niet verantwoord, gelet op het feit dat de oppervlaktenorm deel uitmaakt van de minimale woningkwaliteitsnormen en op die manier betrekking hebben op het grondrecht op menswaardig wonen. Tenslotte is het ten aanzien van de vele eigenaars die de voorbije jaren inspanningen hebben geleverd om hun te kleine woningen te conformeren (of te supprimeren) belangrijk om voor stabiliteit in deze regelgeving te zorgen.

## Vraag CIB delen van informatie via webservices

De bepalingen met betrekking tot de ontsluiting van VLOK-gegevens laten toe om specifieke gegevens te delen met onder andere het CIB, ook langs digitale weg. Er is inderdaad technisch overleg nodig om dit te realiseren. Wonen-Vlaanderen zal daartoe een initiatief nemen. Met betrekking tot de gevraagde uitbreiding van het ontworpen artikel 3.57, §2 met "o.m. met gegevens over de herstellordering, de inventarisatie van het pand, de lopende procedures (strafrechtelijk en bestuurlijke handhaving) en het conformiteitsattest)":

- Het actief openbaar maken van gegevens uit het register van herstellorderingen is geregeld bij artikel 3.44, §1.
- Inventarisatie: is geregeld in het ontworpen artikel 3.57, §1, 3°
- Lopende procedures: de informatie die gedeeld wordt volstaat
- Conformiteitsattest: : is geregeld in het ontworpen artikel 3.57, §1, 2°

## Opmerkingen VVSG

VVSG vraagt duiding bij de beperkte koppeling van het conformiteitsattest met ruimtelijke ordening.

Het conformiteitsattest is met betrekking tot woningkwaliteit een instrument voor zowel een stimulerend beleid als voor handhaving, zowel op gewestelijk als op lokaal niveau. Dit instrument kan weliswaar beperkt bijdragen tot een oplossing voor een specifieke problematiek van domiciliekamers maar kan niet geheel afhankelijk gemaakt worden van het verwezenlijken van doelstellingen met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Het conformiteitsattest moet in de eerste plaats een instrument blijven dat bijdraagt aan het realiseren van het grondrecht op wonen, waar

woningkwaliteit een essentieel onderdeel van is. Er is een verschil in finaliteit en aanpak tussen beide beleidsdomeinen. Het risico dat dit instrument zijn effectiviteit zou kunnen verliezen bij een ruimere koppeling aan de ruimtelijke ordening is dan ook reëel. Dit is ook de teneur van de opmerkingen van het CIB, waarin op dit risico wordt gewezen. Ook het VHP geeft aan geen vragende partij te zijn om het woningkwaliteitsinstrumentarium aan te wenden voor problemen die zich binnen ruimtelijke ordening bevinden.

Enkel een beperkte koppeling, zoals deze voorligt, is verantwoord.

Er is inderdaad een onderscheid tussen domiciliëring en hoofdverblijfplaats. De domiciliëring is een formeel element dat op eenvoudige en pragmatische wijze kan worden toegepast en dat daarom als criterium de voorkeur verdient.

#### Opmerkingen VHP

VHP geeft aan dat met betrekking tot het openbaar maken van gegevens over woningkwaliteit, het interessant kan zijn om, niet alleen het bestaan van een conformiteitsattest of een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, maar ook de gegevens van het conformiteitsattest en/of de beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij te voegen. De keuze voor een beperkte informatiedeling is ingegeven door de bekommernis en tevens verplichting om het delen van persoonsgegevens tot een noodzakelijk minimum te beperken. Het criterium "interessant" kan in het kader van de AVG (/GDPR) niet gebruikt worden.