

Bijlage**SYNTHESEVERSLAG STAKEHOLDERSOVERLEG
ONTWERP DECREET HOUDENDE WIJZIGINGEN IN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING
TOT WONEN****I. OPZET STAKEHOLDERSOVERLEG**

In het Vlaamse Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 worden diverse beleidsinitiatieven aangekondigd. De omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tot woonmaatschappijen wordt hierbij als een cruciale opdracht beschouwd. De omvorming dient de dienstverlening, de transparantie en de efficiëntie van de sociale huisvestingssector ten goede te komen. Verder worden diverse beleidsbeslissingen over het sociaal huurstelsel aangekondigd. Onder meer worden de invoering van een centraal inschrijvingsregister, het opleggen van een taalkennisvereiste, de inschrijving bij de VDAB en een vernieuwd toewijzingsregime aangemeld. Het voorliggend ontwerp van decreet regelt decretaal een aantal van deze beleidsvoornemens. Daarnaast bevat het ontwerp van decreet andere wijzigingsvoorstellen die de woningkwaliteitsbewaking aanbelangen (onder meer de weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domicilie kamers, schrapping van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure en de implementatie van de bestuurlijke handhaving).

Over deze verschillende onderwerpen uit het ontwerp van decreet werden diverse overlegmomenten met de stakeholders georganiseerd. Hierbij werd geopteerd voor een betrokkenheid en consultatie naargelang de thematiek. Op die manier konden stakeholders gerichte input aanleveren over onderwerpen die direct aan hun opdrachten of werking gerelateerd zijn. Omwille van de COVID-epidemie werden de sessies in hoofdzaak digitaal georganiseerd. Aan de stakeholders werd telkenmale de mogelijkheid geboden om na het overleg nog schriftelijk aanvullende input te leveren. Volgende overleg- en inputmomenten werden opgezet:

- op 19 oktober 2020 werd een stakeholdersoverleg met vertegenwoordigers van de SHM sector, vertegenwoordigers van de SVK sector en een vertegenwoordiging van VVSG georganiseerd specifiek rond de regelgeving inzake de vorming van de woonmaatschappijen. Eerder werd reeds teruggekoppeld ten aanzien van dezelfde stakeholders over de voortgang van het proces tot omvorming.
- op 27 oktober 2020 vond een stakeholdersoverleg plaats met vertegenwoordigers van de SVK sector, vertegenwoordigers van de SHM sector en een vertegenwoordiging van de VVSG. Dit overleg behandelde specifiek de decretale wijzigingen voorgesteld in de sociale huur (boek 6 Vlaamse Codex Wonen).
- op 9 november 2020 vond het overleg met het Vlaams Huurdersplatform en VIVAS plaats. Omwille van de betrokkenheid van het VHP op meerdere aspecten (sociale huur, omvorming woonmaatschappijen en woningkwaliteit) werd het volledige ontwerp van decreet behandeld. De sociale huurders werden op de vergadering vertegenwoordigd door een afgevaardigde van VIVAS (met inbreng enkel over de sociale huur en de omvorming tot woonmaatschappijen).

- Specifiek rond het luik woningkwaliteitsbewaking werd aan de Verenigde Eigenaars (VE), de Confederatie immobiëlenberoepen Vlaanderen (CIB) en VVSG gevraagd om schriftelijke input te willen leveren.

Dit syntheseverslag geeft de inbreng van de stakeholders op deze verschillende overleg- en inputmomenten weer. Mede omwille van het opzet om een gerichte bevraging te realiseren ligt de focus op de weergave van de inbreng per stakeholder eerder dan te opteren voor een globale verwerking naargelang de behandelde issues. Eerst komt de inbreng over de decretale bepalingen over de vorming tot woonmaatschappijen aan bod, gevolgd door deze over de bepalingen over het sociaal huurstel en tot slot deze over de bepalingen over de woningkwaliteit. Vooraleer het syntheseverslag te voegen bij voorliggend dossier werd het teruggekoppeld met de stakeholders ter nazicht.

II. DECRETALE BEPALINGEN WOONMAATSCHAPPIJEN

1. Elementen aangebracht door Huurpunt

Algemene bedenkingen

Huurpunt erkent het belang van het voorgenomen beleidsinitiatief, wel wordt gesteld dat het tekstvoorstel de indruk wekt dat eerder de sociale huisvestingsmaatschappijen de toekomstige woonmaatschappijen vorm zullen geven (toch alvast wat de organisatievorm betreft). Het lijkt hierbij of de SVK's als sector als het ware 'gedoogd' wordt in de woonmaatschappij. Huurpunt benadrukt dat de vorming moet steunen op twee volwaardige partners en beide opdrachten moeten afdoende verenigd én versterkt worden in de toekomstige woonmaatschappij (zo dient de woonmaatschappij de sterktes van beide partners te weerspiegelen en vormt dit een win-winsituatie).

Het is in dit verband aangewezen de opdrachtbepaling van de woonmaatschappij in de decreetbepalingen onderscheidend te formuleren (wat van belang is voor de eengemaakte werking van de toekomstige woonmaatschappij). Hierbij spreekt Huurpunt de bezorgdheid uit om zowel de eigenheid en expertise als de omschrijving van specifieke opdrachten (cf. het inhuren van private huurwoningen) in de decreettekst op te nemen. Huurpunt stipt ook aan dat naar erkenningsvoorwaarden de specifieke expertise van de SVK-werking gewaarborgd moet worden (of dat er minstens een toets dient te worden voorzien opdat de expertise verzekerd zou blijven in de werking van de woonmaatschappij). Hierbij wordt niet zozeer de individuele expertise bedoeld, wel de specifieke eigenheid / aanpak van de SVK-werking. Anderzijds faciliteren SVK's vaak een ruim gebied en bij de vorming van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen moet gewaakt worden voor mogelijke versplintering van de expertise (door het opsplitsen van SVK's).

Verder geeft Huurpunt aan dat verduidelijking en verbreding van de huurdersbegeleiding aangewezen is. Het betreft niet enkel een verhaal van rechten en plichten. In de SVK-context wordt dit breder opgevat en dit dient dan ook ruimer te worden omschreven (Huurpunt geeft aan indien nuttig hiertoe een voorstel te kunnen formuleren).

Punctuele aandachtspunten

Huurpunt formuleert een aantal concrete bezorgdheden die verduidelijking en/ of een antwoord (in het ontwerp van decreet) moeten krijgen.

Het decreet stelt dat de VMSW de opdrachten van de woonmaatschappij kan overnemen. Er wordt vermoed dat dit toch voornamelijk de overname van contracten omvat en minder de totaliteit van de opdrachtvervulling (zoals specifiek de begeleiding).

Wanneer een VZW ophoudt te bestaan, wordt in de overdracht van vermogen voorzien. Huurpunt werpt de vraag op of in de decretale regeling voldoende verzekerd wordt dat een gelijkaardig doel kan worden gerealiseerd?

Huurpunt haalt aan dat diverse OCMW's sociaal verhuren en / of in hun schoot SVK's (kunnen) erkennen. Ook welzijnsverenigingen - met een taak naar SVK's - worden niet in het decreet vernoemd. Het is onduidelijk of dergelijke vormen en werkwijzen door de decretale regeling worden gevat?

Het is van belang dat SVK's niet-conforme woningen uit het patrimonium kunnen weren. Dit mechanisme moet volgens Huurpunt in de toekomstige werking gewaarborgd kunnen blijven.

Het Vlaams regeerakkoord stelt dat er een onverenigbaarheid is tussen personeelsleden van een SHM en een politiek mandaat van een lokaal bestuur binnen het werkingsgebied van die SHM (wat geregeld moet worden in decreet lokaal bestuur). Huurpunt formuleert de vraag of dit wordt doorgetrokken naar alle medewerkers van de toekomstige woonmaatschappij (terwijl VVH en VVSG aangeven vragen te hebben met voorgestelde onverenigbaarheid).

In het formuleren van de opdracht moet volgens Huurpunt rekening worden gehouden met de mogelijke evolutie in de taakstelling. Hierbij wordt onder meer gedacht aan co-housing of verhuring aan de inkomensgroep net boven de doelgroep sociale huur. Het is van belang om toekomstgerichte formulering van de opdrachten te hanteren.

2. Elementen aangebracht door VVH

Algemene bedenkingen

De VVH ondersteunt het beleidsvoornemen, maar benadrukt tegelijk dat enkele punten moeilijk liggen in de sector zoals het taxeren van de waarde van de aandelen op nominale waarde en de overdracht van het woningpatrimonium. VVH benadrukt dat een gedragen oplossing voor de sector cruciaal is. Het is dan ook van belang om een adequate en gedragen werkwijze voorop te stellen voor deze issues. De knelpunten hangen samen met de uitdaging hoe het patrimonium kan worden ingeschat en overgedragen. Hierbij haalt VVH aan dat de opdracht van de sector publiek van aard is, terwijl het patrimonium vanuit het oogpunt van het vennootschapsrecht privaat - en dus niet publiek - van aard is. Tevens acht de VVH het noodzakelijk om de aandelenstructuur te bekijken, onder meer wat betreft de coöperaties van huurders (weliswaar beperkt) maar ook voor de maatschappijen die stoelen op aandelen in handen van het middenveld.

VVH stipt verder aan dat in het kader van het proces tot omvorming op het terrein de voorbereidende gesprekken opgestart zijn. Hierbij is er sprake van verschillende snelheid en aanpak, wat de stand van zaken mede bepaalt: concreet versus aftastend en verschillen tussen regio's. Tevens wordt opgemerkt dat de motieven en de betrokkenheid van besturen en sectoren niet homogeen zijn. Het is van belang met deze gelaagdheid rekening te houden en te zorgen dat het traject steunt op evenwaardige betrokkenheid (hierbij is informatie en communicatie van belang).

Punctuele aandachtspunten

VVH stelt dat de erkenningsvoorwaarden bepalen dat de zetel van de woonmaatschappij in het werkingsgebied moet liggen (cf. artikel 4.38 § 1 Vlaamse Codex Wonen). Momenteel is dit niet het geval en deze voorwaarde kan op het terrein complicerend werken (wat de nodige aandacht verdient).

VVH stelt vast dat normaliter de koopmaatschappijen uit de oefening worden gehouden, maar tegelijkertijd worden ze betrokken via de regeling van de sociale leningen (erkenning in functie van leningen). Er moet worden nagegaan of de betrokkenheid strookt met het opzet van het traject.

VVH stelt dat de sector bezorgd is over de praktische consequenties van de fusie en vraagt naar duidelijkheid op vlak van subsidie en schulden (bv. huurachterstallen).

3. Elementen aangebracht door VVSG

Algemene bedenkingen

VVSG ziet de rol van de lokale besturen in eerste instantie in de afbakening van het werkingsgebied. Wel meent VVSG dat de vorming van werkingsgebieden niet los gezien mag worden van de regiovorming (die verder gaat dan enkel woonbeleid). Lokale besturen zouden hierin nog meer hun rol kunnen spelen naar onder meer het samenbrengen van alle actoren, het burgemeestersoverleg als plek voor het uitstippelen van een regionaal beleid, het stimuleren van een (gezamenlijk) lokaal sociaal woonbeleid. Volgens de VVSG dient de lokale regierol dan ook voldoende benadrukt en verzekerd te worden, en is er de vraag om de betrokkenheid en zeggenschap van elk lokaal bestuur in de RvB te verzekeren. Op het terrein is het proces (zoals eerder aangehaald) opgestart waarbij de stroomlijning kan worden gefaciliteerd vanuit het gewest (wat weliswaar reeds in gang is gezet - cf. begeleidende briefwisseling). Daarnaast erkent de VVSG de bezorgdheid om in dit proces de kleinere partner (SVK's) op gelijkwaardige voet te behandelen.

Verder pleit VVSG ervoor om het traject inhoudelijk niet te beperken tot het louter formuleren / opsommen van de juridisch technische voorwaarden en/of de juridische uitwerkingvorm van de woonmaatschappijen. De voorontwerpen komen in dit verband eerder over als formalistisch en ten dele detaillistisch. Mede in die zin vraagt VVSG aandacht voor het benadrukken van de inhoudelijke aspecten van de opdrachten van de woonmaatschappijen, onder meer naar het opzetten van vormen van participatie van de huurders, het waarborgen van de leefbaarheid en het belang van de woonomgeving.

Tenslotte werpt VVSG de vraag op waarom geen nauwere aansluiting met de intergemeentelijke samenwerkingsvormen wordt gezocht (wat de rol van de lokale besturen zou kunnen versterken).

Punctuele aandachtspunten

VVSG sluit zich aan bij de door Huurpunt geformuleerde opmerking aangaande de nood aan uitklaring van de (juridische) consequenties met betrekking tot de SVK-verhuringen via het OCMW.

In een navolgende schriftelijke reactie vraagt de VVSG aandacht voor volgende punten.

Wat betreft artikel 4.38 § 5 van de Vlaamse Codex Wonen stelt VVSG dat instanties zoals gemeenten, OCMW's en welzijnsverenigingen over een zekere vrijheidsgraad beschikken om hun waarderingsregels vast te stellen (o.m. afschrijvingstermijn). Het zich baseren op de niet-afgeschreven boekwaarde m.b.t. het patrimonium van lokale besturen kan mogelijk resulteren in een ongelijke behandeling, waarvoor de VVSG extra aandacht vraagt.

Verder worden een aantal opmerkingen over de herinvesteringsplicht geformuleerd (artikel 4.1/1 Vlaamse codex Wonen). De herinvesteringsplicht geldt ongeacht of de woningen met overheidssubsidies werden gerealiseerd, terwijl besturen in principe autonoom over hun patrimonium dat zonder Vlaamse financiering tot stand kwam, moeten kunnen beschikken. Het is verder niet duidelijk waarom bij de herinvesteringsplicht de venale waarde wordt vooropgesteld (terwijl bij overdracht sociale woningen de niet-afgeschreven boekwaarde geldt). Voorts stelt VVSG een ruime interpretatie van de herinvesteringsplicht voor.

Tenslotte pleit VVSG ervoor dat de kosten gemaakt in het kader van de omvorming tot woonmaatschappijen vergoed worden door de Vlaamse overheid (cf. artikel 107 ontwerp van decreet).

4. Elementen aangebracht door VHP / VIVAS

Algemene bedenkingen

Volgens het VHP houdt de vorming van de woonmaatschappij kansen in onder meer naar integratie van beide werkwijzen / modellen. Of dit in de toekomst effectief een opportuniteit zal worden, hangt af van de verdere concrete uitwerking en van de formulering van de doelstellingen van de woonmaatschappij.

Wat de doelstellingen betreft, wordt in de documenten bepaald dat de bestaande doelstellingen behouden blijven, geïntegreerd en waar nodig verbeterd worden. Om de omvorming tot een wervend project te maken moet dit sterker worden gekoppeld aan doelstellingen. Het VHP stelt hierbij dat meerdere elementen beter benoemd en ingevuld kunnen worden. Zo is het onduidelijk wat de omvorming kan betekenen voor de woonbegeleiding en huurdersparticipatie. Meer algemeen vraagt VHP of de vorming van de woonmaatschappij geen geschikt momentum biedt om het debat te verbreden en extra doelstellingen, opdrachten te formuleren (waar dan ook op aangestuurd kan worden). Zo zou een woonmaatschappij gericht kunnen werken op de verbetering van de woningkwaliteit op de private huurmarkt (o.a. via het geconventioneerd verhuren). Andere voorbeelden van nieuwe opdrachten kunnen zijn: het opkopen van woningen die anders uit de private huurmarkt zouden verdwijnen en een rol in de transitie naar duurzaamheid. In het ontwerpdecreet worden echter geen nieuwe doelstellingen of opdrachten geformuleerd, en betreft het enkel een samenvoeging van bestaande opdrachten. Een uitzondering wordt gemaakt voor de uitwerking van het SVK Pro-model. Het VHP merkt terzijde op dat deze focus enigszins verrassend is daar onderzoek van het Steunpunt Wonen duidelijk aangeeft dat SHM'en kostenefficiënt zijn (zie verder punctuele aandachtspunten). Tevens acht het VHP het noodzakelijk dat een antwoord wordt geboden op die aspecten die in de huidige praktijk minder goed verlopen en hoe dan de woonmaatschappij hiermee dient om te gaan. Verder wordt de vraag opgeworpen hoe de toename van het aantal woningen gekoppeld kan worden aan (de doelstellingen van) de woonmaatschappij, en hoe groot dit groeipad met een vernieuwd BSO zal zijn (en wat dan de aard van het (nieuwe aanbod) moet zijn). Hoewel het VHP de integratie globaal als een mogelijke meerwaarde erkent, kunnen de klemtonen beter worden benoemd, verduidelijkt en verbreed.

Volgens VIVAS vormt de vorming van de woonmaatschappij een enorme stap en kan het qua modernisering voordelen opleveren. Belangrijk is dat de nieuwe woonmaatschappij een open mentaliteit naar de huurders ontwikkelt en op een adequate manier omgaat met de huurders als klanten. VIVAS meent dat het ontwerpdecreet veel bijkomende verplichtingen voor de huurder vermeldt, wat mogelijks indruist tegen een meer wenselijke open mentaliteit. Daarnaast komt bewonersparticipatie heel weinig terug in het voorliggend ontwerpdecreet. VIVAS vraagt dan ook hoe participatie in de nieuwe woonmaatschappij ingevuld zal worden. Het VHP treedt dit bij en vraagt verduidelijking over de mogelijke decretale grond voor de vertegenwoordiging van de huurders van een huidige huurderscoöperatie in de RvB. Het VHP onderstreept hierbij het belang van een goede omkadering van die vertegenwoordiging (zo niet is er slechts beperkte meerwaarde). Verder merkt het VHP terzijde op dat de praktijk aantoonde dat de leden van de AV weinig input geven en er een beperkte inbreng is van de leden van de RvB (concreet is het vooral de directeur en de voorzitter die de grote lijnen uitzetten). Volgens het VHP wijst dit op de nood aan (permanente) vorming en de nodige omkadering.

Verder haalt het VHP de afbakening van de werkingsgebieden aan. Het VHP merkt op dat het enerzijds van belang is te streven naar logische gehelen waarin onder meer rekening kan worden gehouden met de verhuisbewegingen of de woonregio's. Anderzijds kan de afbakening ook niet worden los gezien van de lokale binding. Het VHP is bezorgd over de ratio's waarop de afbakening concreet wordt geënt. Een bijkomend aandachtspunt hierbij is de bereikbaarheid: is het werken van een woonmaatschappij in een uitgebreid gebied effectief mogelijk en wenselijk? Om het element van bereikbaarheid te garanderen zou dit mogelijks meegenomen moeten worden in de prestatiebeoordeling.

Als volgende punt stipt het VHP de wijzigingen van het aandeelhouderschap aan, en ervaart dit als een decentralisering. Het VHP merkt hierbij een dubbele beweging op: enerzijds is er de (sub)regionale werking en anderzijds wordt de rol van de lokale besturen versterkt (naast regisseur ook meer actor). Naast een aantal voordelen die de striktere lijn tussen publieke actoren en de woonmaatschappij met zich meebrengt, ziet het VHP ook een aantal moeilijkheden en knelpunten. Wat met situaties waar bijvoorbeeld de uitwerking van de toewijzing niet in lijn ligt met de Vlaamse doelstellingen? Wat met lokale besturen die minder geneigd zijn om te investeren in sociale huisvesting? In hoeverre heeft Vlaanderen dan nog een stok achter de deur?

De memorie van toelichting vermeldt dat het samenbrengen van de twee actoren (SHM en SVK) onder andere zal zorgen voor een klantenbestand met een evenwichtiger sociaaleconomisch profiel. Het VHP vraagt zich af of dit niet haaks staat op het idee dat sociale huisvesting bedoeld is voor die huishoudens die het echt nodig hebben (en zolang ze dit nodig hebben). Staat het beogen van een meer evenwichtig doelpubliek in verband met de focus op SVK Pro-systeem of gaat het verder? Het VHP vraagt hiertoe verduidelijking.

Bij de instrumenten van het woonbeleid stipt het VHP ook nog de beperking op de sociale woonbeleidsconvenanten aan (artikel 5.52 Vlaamse codex Wonen). Het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten zal beperkt worden tot de gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus het aantal geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens niet meer dan 15% bedraagt. Het VHP vraagt zich af of die 15% impliciet of expliciet een maximum aandeel van sociale huur veronderstelt en hoe dit dan te linken is met de reële vraag. Onderzoek van het Steunpunt Wonen geeft immers aan dat er behoefte is aan een verdubbeling. Vooral in een stedelijke context zal de voorgenomen 15% onvoldoende zijn.

Tot slot vraagt het VHP om voldoende betrokken te worden bij de verschillende aspecten die uitgewerkt worden binnen het project woonmaatschappijen. Het is voor hen belangrijk om het

breder beeld te kunnen opvolgen en een overzicht van vooruitgang te kunnen houden. Concreet wordt de vraag gesteld of het VHP kan worden betrokken in bepaalde werkgroepen en / of verslagen opgevolgd kunnen worden?

Punctuele aandachtspunten

Na het overleg vraagt het VHP in een navolgende schriftelijke reactie aandacht voor volgende punten.

Tijdens het overleg werd gevraagd de omvorming sterker te willen koppelen aan doelstellingen. In dit kader wierp het VHP de vraag op of het wel wenselijk is het model van SVK Pro te stimuleren en verder uit te bouwen. Het VHP stelt bijkomend dat met de omvorming op termijn ook aanpassingen aan het financieringssysteem zich aandienen. Hierbij benadrukt het VHP dat het bestaande evenwicht tussen aanbod- en vraaggeoriënteerde subsidie voor een duurzaam sociaal huisvestingssysteem zorgt. Evenwel merkt het VHP op dat dankzij de lage rentestanden de kost van de aanbodsubsidies eerder beperkt is (en dit zeker over een langere termijn bekeken). Bovendien ontstaan door op het aanbod te werken ook directe positieve effecten op diverse vlakken (cf. energie, ruimtelijke ordening, sturing grondenbeleid). Er zijn dus volgens het VHP bijzonder goede redenen om een aanbodgericht financieringssysteem en het bouwen in eigen beheer van de woonmaatschappijen te behouden. Volgens het VHP zou een meer vraaggericht systeem op langere termijn duurder (voor zowel de overheid als de gebruiker-huurder), minder duurzaam en onzekerder zijn. Het VHP benadrukt in dit kader ook het belang van een doelstelling die betaalbaarheid van de sociale huur kan verzekeren. Sociale huurders mogen in geen geval de dupe worden van een vernieuwd financieringssysteem.

Verder stipt het VHP aan dat artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de woonmaatschappij als rechtsvorm de besloten vennootschap aanneemt. Het VHP merkt op dat niet gekozen werd voor de coöperatieve vennootschap, terwijl deze toch nauwer aansluit bij de doelstellingen en de missie van een woonmaatschappij. De coöperatieve vennootschapsvorm plaatst immers het sociaal en maatschappelijk doel centraal. Het VHP stelt dat de motivering in de memorie van toelichting waarom niet gekozen wordt voor een coöperatieve vennootschap niet kan overtuigen. Het VHP erkent dat 'onafhankelijkheid van overheden' weliswaar een van de zeven ICA-principes vormt, maar noch ICA, noch het nieuwe Wetboek Vennootschappen en Verenigingen stelt dat alle zeven ICA-principes bindend zijn. Het VHP beklemtoont dat ICA duidelijk stelt dat deze principes eerder als richtlijnen fungeren (guidelines).¹ Daarenboven stelt het VHP dat de regelgeving inzake coöperatieve vennootschappen het mogelijk maakt om vooraf bij de Nationale Raad voor de Coöperatie af te toetsen of ze met behoud van de afwijkende regels van de Vlaamse Codex Wonen en de opgelegde modelstatuten hiervoor in aanmerking zouden komen.

Tijdens het overleg werd het belang van een open mentaliteit van de woonmaatschappij naar huurders beklemtoond. De vele controletaken die de sociale verhuurder momenteel uitvoert zorgen er mede voor dat dat heel wat sociale huurders zich niet correct behandeld voelen. De oprichting van de woonmaatschappijen vormt volgens het VHP dan ook een unieke kans om tot een nieuwe bedrijfscultuur binnen de sociale huisvesting te komen. Sterkere bewonersparticipatie, versterkte prestatiebeoordeling en een paritaire huurcommissie dienen hierbij als waardevolle instrumenten te worden ingezet. Ook een actieve vorm van openbaarheid van bestuur moet hieraan kunnen bijdragen.

III. DECRETALE BEPALINGEN SOCIALE HUUR

¹The cooperative principles are guidelines by which cooperatives put their values into practice.

1. Elementen aangebracht door Huurpunt

Algemene bedenkingen

Huurpunt stelt vast dat veel van de gewijzigde punten in lijn liggen met wat momenteel al bestaat. Wel worden tijdens het stakeholdersoverleg volgende punten voorgelegd die volgens Huurpunt extra aandacht verdienen.

Een eerste punt betreft de mogelijkheid om een toewijzing te weigeren op basis van het inkomen (art 6.12, vijfde lid van de Vlaamse Codex Wonen). Huurpunt stelt zich de vraag of deze bepaling gehandhaafd moet worden in het licht van de eengemaakte woonmaatschappij waar de kandidatenlijsten van de SHM en het SVK geïntegreerd zullen zijn. Een kandidaat-huurder kan een aanbod van een woning immers weigeren op basis van de huurprijs. De regeling is ingevoerd in het SVK-toewijssysteem vanuit de bekommernis de huurder te beschermen tegen te hoge huurkosten die hij/zij niet zou kunnen betalen. Om te vermijden dat de huurder onmiddellijk huurachterstallen zou creëren en de huurovereenkomst ontbonden zou moeten worden, werd die solvabiliteitstoets ingelast. In tegenstelling tot de SHM's waar de huurprijsberekening afgestemd is op het inkomen van de huurder (los van de ouderdom van de woning) dient de huurder van een SVK de huurprijs te betalen die het SVK aan de private eigenaar betaalt. Voor nieuwe woningen ligt die huurprijs in sommige gevallen hoger dan voor bestaande oudere woningen. Hier zullen de huursubsidie en eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW (of andere kanalen) en de energieprestatie van de woning wel enige soelaas brengen, maar dit zal niet altijd voldoende zijn om de financiële haalbaarheid te garanderen voor de kandidaat-huurder. Huurpunt vraagt zich verder af of een dergelijke bepaling niet de deur openzet voor private ontwikkelaars in die zin dat ze hun huurprijzen hierop kunnen afstemmen?

Een tweede punt betreft artikel 6.8 §1 van de Vlaamse codex Wonen dat bepaalt dat in welomlijnde gevallen de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven. Op die manier is het volgens Huurpunt een inschrijvingsvoorwaarde geworden en niet langer een toelatingsvoorwaarde. Dit houdt dan in dat bijvoorbeeld een ex-huurder met een psychiatrische problematiek noch een kans op inschrijving heeft, noch langer over de mogelijkheid beschikt om in te stromen met begeleidingsovereenkomst na het verlaten van de instelling. Op basis van recente cijfers schat Huurpunt dat een 100 tal ex-huurders van het SVK onder voorgestelde voorwaarde zouden vallen, terwijl inschrijving voor hen net een stimulans kan vormen om hun schulden af te betalen (huurschade, wederverhuringsvergoeding). Volgens Huurpunt is het voorstel dan ook een zware sanctie en vraagt als de voorwaarde behouden zou blijven het aangewezen is dit uit te werken als toelatingsvoorwaarde. Een gemotiveerde afwijking of een voorwaardelijke toewijzing geeft de sociale verhuurder dan ook meer mogelijkheden om de kosten te recupereren én om aan het herstel van de relatie met de ex-huurder te werken.

Punctuele aandachtspunten

Na het overleg geeft Huurpunt nog bijkomende schriftelijk input over volgende elementen.

Huurpunt verduidelijkt dat de verplichting van de huurder zich in te schrijven bij de VDAB (zoals voorzien in artikel 6.20, 12° van de Vlaamse Codex Wonen) kan botsen met de huurdersbegeleiding. In de huurdersbegeleiding gaat immers eveneens aandacht uit naar de verbetering van de financiële situatie. Hoewel de inschrijving bij de VDAB hiervan deel kan uitmaken, kan de verplichting en de controle door de sociale verhuurder de begeleiding van de huurder bemoeilijken.

Vervolgens stelt Huurpunt dat bij artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen (toewijzingscomité) gewaakt moet worden over de transparantie en de objectiviteit van de toewijzing. Een algemeen degelijk kader kan dit garanderen en moet vormen van cliëntelisme kunnen voorkomen. Tevens wordt gevraagd in de procedure voldoende waarborgen in te bouwen met het oog op een efficiënte en snelle besluitvorming.

Tot slot vraagt Huurpunt bij het woonrecht van negen jaar (zoals voorzien in artikel 6.27 van de Vlaamse Codex Wonen) aandacht voor de praktische implicaties. Zo is er een verschil naar woonzekerheid tussen de eigen woningen van de woonmaatschappij en de ingehuurde woningen. Een verhuis is waarschijnlijker bij ingehuurde woningen, wat gepaard gaat met een kost voor de huurder. Bovendien zal een gepaste woning niet steeds voorhanden zijn en wat als de huurder op dat moment een huurschuld heeft (of andere problemen met het huurcontract)? In welke mate kan dit de herhuisvesting belemmeren en hoe verhoudt zich dit tot het aangehaalde woonrecht?

2. Elementen aangebracht door VVH

Algemene bedenkingen

VVH haalt aan dat het op te richten toewijzingscomité (artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen) in principe geredigeerd wordt naar werkingsgebied. VVH stelt dat op die manier een duidelijke link wordt gelegd met de te vormen woonmaatschappijen, wat globaal onderschreven kan worden. Het hanteren van een aanpak gericht naar een ruimer gebied biedt ook een antwoord op huidige toewijzingsproblemen in kleinere gemeenten, bijvoorbeeld wat betreft de versnelde toewijzing. Een dergelijke aanpak schept voor de klant bovendien éénduidigheid en duidelijkheid (een belangrijke doelstelling voor de oprichting van woonmaatschappijen). Daarnaast benadrukt VVH het belang van een degelijk uitgewerkt algemeen kader om mogelijk willekeur of ad hoc beslissingen te vermijden.

VVH meent verder dat de invoering van het centraal inschrijvingsregister (zoals voorzien in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen) een positieve invloed kan hebben op de werklust van de sociale huisvestingsmaatschappij / woonmaatschappij. Het aanschrijven van kandidaat-huurders is immers momenteel een tijdsintensief werk (bv. doordat kandidaat-huurders niet steeds ingaan op het aanbod). VVH vraagt eveneens de mogelijkheid van een meer 'vraaggestuurd systeem' te willen overwegen (cf. een sociaal immoweb). Op die manier kan meer appel worden gedaan op de verantwoordelijkheid van betrokken kandidaat-huurders zelf. Buitenlandse voorbeelden kunnen hierbij inspirerend werken (evenals de eerdere studie van het steunpunt Wonen). Desalniettemin zal de effectieve toewijzing op digitale wijze nooit evident zijn (onder meer omwille van de aangegeven voorkeuren van de kandidaat-huurder en / of wijzigende situaties bij de kandidaat-huurders). VVH vraagt naar het opstellen van een planning (door VMSW) voor de invoering van het centraal inschrijvingsregister, samen met een afstemming op de eigen softwarepakketten die sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken (wat mogelijk maakt om wijzigingen zelf in te voegen).

VVH gaat tot slot in op de bepaling dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van overlast zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven (artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen). In eerste instantie erkent VVH dat het 'draaideurmodel' negatieve effecten met zich kan meebrengen. De mogelijkheid van een (versnelde) toewijzing voor betrokkenen is wel degelijk een realiteit (die gepaard gaat met een kost en die kan leiden tot ongenoegen bij andere kandidaat-huurders en medewerkers). Dit geeft echter aan dat er nog meer nood is aan responsabilisering en preventie. VVH merkt op

dat de consequenties van de voorgestelde decretale bepaling ruim zijn: naast een uithuiszetting kan betrokkene zich tijdelijk niet langer inschrijven op de wachtlijst. Tevens brengt de uithuiszetting met zich mee dat de mogelijkheid voor de sociale verhuurder wordt ontnomen om bepaalde zaken nog op te nemen en / of begeleiding te voorzien. Er wordt op gewezen dat inzetten op preventie problemen kan voorkomen (en dit geeft op het terrein ook goede resultaten). Enkele proefprojecten 'proefwonen' tonen aan dat een degelijk uitgewerkt kader (o.a. met betrokkenheid vanuit Welzijn) leidt tot effectieve resultaten en mogelijke (leefbaarheids)problemen reduceert. Verder is het volgens VVH van belang om ook de maatschappelijke kost van een uithuiszetting niet uit het oog te verliezen. Hoewel dit geen pleidooi inhoudt voor een armenhuisvesting, is het wel zo dat de kost om bepaalde problematische situaties op te lossen in het model minder hoog is dan erbuiten.. VVH meent dat de mogelijkheid tot inschrijven behouden dient te blijven maar gemodelleerd kan worden. Dit zou kunnen door bijvoorbeeld een afwijking op basis van billijkheid te voorzien en toe te laten zich te kunnen inschrijven mits motivering. Het is dan nog altijd mogelijk om desgevallend gemotiveerd af te wijken bij de toewijzing (of er voorwaarden aan te koppelen). Mogelijks bieden bijkomende of nieuwe instrumenten ook een uitweg. Zo bestaat bijvoorbeeld verplichte begeleiding al (belangrijk hierbij is wel dat die begeleiding ook hard gemaakt wordt en/of dat een begeleidingsorganisatie laat weten dat de begeleiding stopgezet zal worden waardoor betrokken huurders hun verantwoordelijkheid moeten opnemen). Daarnaast kan ook een verplichte of voorwaardelijke mutatie overwogen worden, wat zou toelaten om iemand te laten verhuizen naar een plek waar de kans op overlast minder bestaande of minder groot is (cf. mutatie omwille van renovatie: als men niet wenst te verhuizen, wordt het contract beëindigd).

Punctuele aandachtspunten

In een navolgende schriftelijke reactie stipt VVH de volgende punten aan.

VVH stipt aan dat overeenkomstig artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen diverse categorieën van persoonsgegevens worden moeten verwerkt (onder meer inzake leefgewoontes (categorie k) en geestelijk gezondheid (categorie m)). VVH acht de verwerking van de gegevens een nuttige bron van informatie maar vraagt tegelijk de nodige waarborgen te willen inbouwen om overeenstemming met de GDPR wetgeving te bewerkstelligen. Op het vlak van de verwerking van de gegevens zal tevens ondersteuning van de sociale verhuurders nodig zijn.

In artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen wordt de bijwoning van de feitelijke partner geregeld. Hierbij oppert VVH of kan worden nagegaan of (en desgevallend hoe) dit kan gelden in geval betrokkenen weliswaar een duurzame samenwoning aangaan maar geen relationele partners vormen. Op die manier zouden andere woonvormen zoals co-housing of samenhuizen binnen sociale huisvesting kunnen worden geregeld en ondersteund.

3. Elementen aangebracht door VVSG

Algemene bedenkingen

Volgens VVSG roept het toewijzingscomité (voorzien in artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen) een aantal vragen en onduidelijkheden op. Het ontwerp biedt geen klaarheid over de regie van het toewijzingscomité. 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.

Tijdens het overleg gaat VVSG ook in op de bepaling dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van overlast zich voor drie jaar

niet meer opnieuw kan inschrijven. VVSG meent dat het verbod tot inschrijving slechts een hoge uitzonderingsmaatregel kan vormen (die enkel toegepast mag worden bij hardleerse huurders bij wie niets helpt en die het harmonieus samenleven met andere huurders onmogelijk maken). Een al te lichtzinnige toepassing van dergelijke maatregel zou eveneens kunnen leiden tot nadelige effecten voor de lokale besturen. VVSG vraagt dan ook aan dat er nagedacht wordt over en geïnvesteerd wordt in een kwaliteitsvol alternatief voor deze huurders (zoals bijvoorbeeld 'skaeve huse').

Punctuele aandachtspunten

In navolgende schriftelijke reactie vraagt de VVSG aandacht voor volgende punten.

VVSG heeft vragen naar de reikwijdte van artikel 6.36, §2 van de Vlaamse Codex Wonen. 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).

Met betrekking tot het centraal inschrijvingsregister (zoals bepaald in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen) vraagt VVSG zich af of dit zal gelden voor lokale besturen die woningen sociaal verhuren (en zo ja of dan een beroep kan worden gedaan op de VMSW). Of zal het effectief verplicht worden dat lokale besturen niet meer zelf sociale woningen kunnen verhuren?

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.

4. Elementen aangebracht door VHP

Algemene bedenkingen

Het VHP wenst de aandacht te vestigen op een aantal decretale bepalingen omtrent het sociaal huurstelsel.

Een eerste bepaling is dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van overlast zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven. Deze sanctie is volgens het VHP bijzonder zwaar en biedt voor betrokkenen geen perspectief meer op een woonoplossing. Het is dan ook de vraag wat er met deze huurders zal gebeuren. Bovendien is het onduidelijk wat de gevolgen zijn als de overlast te wijten is aan één van de partners of aan één van de inwonende kinderen. VHP meent dat ook vanuit juridisch oogpunt de voorgestelde maatregel problematisch is. Er wordt immers aan een rechterlijke uitspraak een sanctie verbonden die door de rechter niet is uitgesproken. Volgens het VHP is een volwaardige rechterlijke toetsing noodzakelijk (waar ook de proportionaliteit wordt nagegaan). De vraag wordt opgeworpen of het voorstel in relatie tot artikel 6 EVRM de juridische toets zal doorstaan. Daarnaast stelt het VHP dat men in uitzonderlijke omstandigheden ook de toewijzing wil kunnen weigeren. Hier zal dan nader moeten worden aangegeven of een cumulatief verbod tot inschrijving en achteraf toewijzing al dan niet uitgesloten is.

Verder wijst VHP eveneens op de noodzaak van een objectief, neutraal en transparant toewijzingscomité. In dit kader wordt verwezen naar de nood aan openbaarheid van bestuur en de motivering van de toewijzingen (zie ook punctuele aandachtspunten).

Punctuele aandachtspunten

In navolgende schriftelijke reactie vraagt VHP aandacht voor volgende punten.

Artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de verhuurder voor de controle op het onroerend bezit in het buitenland beroep kan doen op private en/of publieke partners. Het VHP ondersteunt in principe de controle op mogelijke fraude, maar vraagt om voldoende garanties naar betrouwbaarheid, transparantie en tegensprekelijkheid van de vaststellingen in te bouwen. Zo haalt het VHP aan dat het bijvoorbeeld niet evident is om eigendom in het buitenland op te sporen (omdat niet overal kadasters bestaan waarbij de precieze functie van de grond en/of het gebouw wordt geduid). Wanneer in de feiten bijvoorbeeld de woning niet dienstig is voor de woonbehoeften van de sociale huurder moet er volgens het VHP een mogelijkheid zijn om de situatie te regulariseren. Daarnaast meent het VHP dat voor deze controles bij voorkeur beroep wordt gedaan op publieke overheidsinstanties in de plaats van private instanties. Dit is aangewezen zowel vanuit privacy-oogpunt (GDPR regelgeving) als om afstemming met de opdracht van toezichthouders te realiseren (die eveneens bevoegd zijn om fraude op te sporen). Tenslotte stelt het VHP dat de sancties steeds proportioneel dienen te zijn met de inbreuk. Het is immers de vraag of eventuele eigendom in het buitenland automatisch een link heeft met een oplossing voor de woonbehoefte. In het verlengde van deze concrete bepaling wenst VHP in het algemeen aan te dringen op een evaluatie van de verstrenging naar gedeeltelijke eigendom, in binnen- en buitenland, en dit vanuit het standpunt woonbehoefte.

Met betrekking tot de huurdersverplichtingen (artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen) formuleert VHP volgende aandachtspunten.

Als huurdersverplichting wordt het taalkennisniveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen opgelegd (in plaats van niveau A1). Volgens het VHP is de taalvoorwaarde echter geen teken van de woonbehoefte en dient bijgevolg niet via de sociale huur geregeld te worden. Als een dergelijke taalverplichting vanuit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk is, kan dit evenzeer op een andere manier worden bewerkstelligd (onder meer via heldere, en eventueel meertalige, communicatie binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen). Zeker voor juridisch complexe aangelegenheden (zoals diverse aspecten van de sociale huurreglementering) zijn aanvullende informatiemaatregelen noodzakelijk. Voor het VHP is het dan ook aangewezen om eerst te onderzoeken of de huidige regeling niet volstaat, en hiertoe een grondige evaluatie te maken, vooraleer een verstrenging naar taalkennisniveau door te voeren. Een andere nieuwe huurdersverplichting betreft de inschrijving bij de VDAB (voor de huurder die niet beroepsactief is en arbeidspotentieel heeft). Ook hier haalt het VHP aan dat deze bepaling losstaat van de woonbehoefte (en als huurdersverplichting verregaand is). Het VHP stelt hierbij dat activering op de arbeidsmarkt niet via de sociale huur dient te verlopen. Het VHP vraagt zich bovendien af wat de consequenties zijn indien er een uitschrijving zou gebeuren. Terzijde wordt opgemerkt dat het invoeren van deze extra verplichting voor bijkomend administratief werk voor de sociale verhuurder kan zorgen (wat mogelijks ten koste gaat van de kerntaken). Over het algemeen ziet het VHP veel meer heil in een stimulerend beleid dan in het toevoegen van nieuwe plichten voor sociale (kandidaat-)huurders.

Verder wordt via artikel 6.36 van de Vlaamse Codex Wonen het regime van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen bijgestuurd (en dit op basis van een grondige evaluatie in samenwerking met alle betrokken partijen). Het VHP onderschrijft deze aanpassing onder andere omdat huurcontracten gehanteerd zullen worden in plaats van bezettingscontracten en

omwille van de mogelijkheid voor sociale verhuurders om rechtstreeks leegstaande woningen te verhuren in afwachting van renovatie, sloop en/of wederopbouw. Het VHP geeft hierbij de voorkeur aan verhuring aan welzijnsorganisaties gezien hun sociale motieven, en dit boven de leegstandsbeheerders.

Wat de digitalisering van de inschrijving betreft ziet het VHP dit 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).

Momenteel voorziet artikel 98 §1, eerste lid en §2 van de Vlaamse Wooncode dat bij overlijden van de laatste huurder de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd wordt op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Deze werkwijze is geïnspireerd en volledig analoog met de regeling van het Woninghuurdecreet (artikel 42, §2 Vlaams Woninghuurdecreet). Volgens het VHP houdt dit een menselijke regeling in die toelaat rouwende erfgenamen enig soelaas te gunnen vooraleer werk te maken van de ontruiming van de woning. Door artikel 95 van het ontwerp van decreet wordt die termijn verkort door te bepalen dat de huurovereenkomst van rechtswege een einde neemt op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De toelichting dat dit in het belang van de erfgenamen is, kan het VHP niet overtuigen. Het VHP stelt voor de tekst te wijzigen en de huurovereenkomst een einde te laten nemen de tweede volledige maand die volgt op het vernemen van het overlijden van de laatste huurder maar met het recht voor de erfgenamen om de woning reeds op het einde van de eerste volledige maand na het vernemen van het overlijden terug te geven.

Het VHP stelt tenslotte vast dat amper 1 jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe omschrijving van huurders en tevens referentiehuurders, de definitie opnieuw gewijzigd wordt en het begrip referentiehuurder wordt verlaten. Om als huurder te worden beschouwd en dus over een zelfstandig woonrecht te beschikken moeten beide partners zich samen hebben ingeschreven. Hierdoor dreigt 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 te moeten verlaten. Het is het VHP niet duidelijk waarom deze huidige sociale maatregel wordt teruggeschroefd. Terzijde merkt het VHP op dat de vele wijzigingen aan basisdefinities de reglementering compliceren en dreigen het vertrouwen in de rechtszekerheid bij de sociale huurders te ondergraven.

IV. DECRETALE BEPALINGEN WONINGKWALITEITSBEWAKING

1. Elementen aangebracht door VE

De verenigde eigenaars geven aan geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde decretale wijzigingen inzake de weigering van het conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers en het schrappen van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring of een besluit tot overbewoning.

2. Elementen aangebracht door CIB

CIB geeft aan dat het weigeren van een conformiteitsattest voor domiciliekamers die niet vergund werden opgedeeld niet disproportioneel is, zeker wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat voor dit specifiek woningtype woningkwaliteitsproblemen en stedenbouwkundige problemen vaak samengaan. CIB formuleert dan ook geen voorbehoud bij deze maatregel. Meer globaal wenst CIB aandacht te vragen voor een voortschrijdende integratie van de stedenbouwkundige normering in de woningkwaliteitsnormen, wat mogelijk risico's inhoudt. Niet alleen is de finaliteit van het instrumentarium danig verschillend, ook de aanwending van de woningkwaliteitsnormering om stedenbouwkundige misdrijven op te sporen ligt moeilijk en dreigt evenzeer de effectiviteit van de normering inzake het realiseren van de doelstellingen vanuit het beleidsdomein Wonen te ondergraven. Daarnaast wenst CIB evenzeer de omgekeerde situatie aan te kaarten: namelijk de kamers en studio's die destijds conform de stedenbouwkundige regelgeving werden opgericht maar die door naderhand ingevoerde normen vanuit het beleidsveld wonen (cf. oppervlaktenormen) niet meer voldoen. CIB ervaart het als een gemiste kans dat voor dit historisch passief bij de recente hervorming van de woningkwaliteitsnormering geen oplossing werd ingeschreven. CIB drukt de hoop uit dat via voorliggend ontwerp van decreet deze aangelegenheid alsnog kan worden beoordeeld en behandeld.

CIB stipt aan dat de bepaling in het ontwerp van decreet over de ontsluiting van de VLOK-data voor de immobiële sector van groot belang is. Tegelijk herbevestigt CIB de vraag om de softwaresystemen binnen de sector te kunnen koppelen aan VLOK (of minstens de data vlot en geïntegreerd uit VLOK te kunnen halen). Het is immers van belang om bij de opstart van een verkoop of een verhuring kennis te kunnen nemen van de gesteldheid van de woning (bijvoorbeeld is er een conformiteitsattest? Is een procedure inzake woningkwaliteitsbewaking opgestart? Is de woning geïnventariseerd?). Rond de herstellvordering wordt decretaal een formele informatieverplichting vooropgesteld en hiertoe is digitaal een instrument ter beschikking gesteld. In dit kader wenst CIB aan te geven dat recente tools mogelijkheden bieden (cf. RealSmart) om data rechtstreeks in te laden (met win-winsituatie voor de vastgoedsector en de overheid onder meer inzake informeren en bewustmaking). CIB vraagt hiertoe het nodige overleg om na te gaan hoe de vooropgestelde gegevens als open data beschikbaar kunnen worden gesteld en hoe die gegevens automatisch kunnen worden ingelezen. Daarnaast onderschrijft CIB volledig het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit om de gegevens op gebouwniveau vrij te geven (zonder identiteitsgegevens). In dit verband is CIB vragende partij om artikel 3.57 § 2 van de Vlaamse Codex Wonen uit te breiden (o.m. met gegevens over de herstellvordering, de inventarisatie van het pand, de lopende procedures (strafrechtelijk en bestuurlijke handhaving) en het conformiteitsattest).

Hoewel niet uitdrukkelijk gevraagd wenst CIB nog mee te geven dat de bestuurlijke handhaving de strafrechtelijke procedure in ruime mate kan hertekenen. Heel wat (praktische) vragen naar toepassing rijzen hierbij: zal de grootte van de boete gekoppeld worden aan de resultaten van het technisch verslag (cf. gebreken categorie II & III), dagvaardingen worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor waarbij gevraagd wordt of een gelijklopende werkwijze voorzien wordt voor de bestuurlijke handhaving. Verder is het onduidelijk welke privaatrechtelijke gevolgen uit een bestuurlijke boete voortvloeien naar o.a. de nietigheid van de huurovereenkomst, desgevallend restitutie van betaalde huurgelden. Tevens is het aangewezen de verhouding van de bestuurlijke handhaving ten opzichte van de herstellvordering uit te klaren.

3. Elementen aangebracht door VVSG

VVSG benadrukt dat de koppeling van het conformiteitsattest voor kamers aan de vergunde toestand een grote meerwaarde inhoudt. Het linken van de stedenbouwkundige toestand aan de woningkwaliteit is dan ook volgens VVSG een stap in de goede richting. VVSG vraagt wel naar de motivatie van de beperking tot de kamerwoningen waarin domicilie wordt genomen en de duiding van het onderscheidend criterium. Daarnaast meent VVSG dat de voorgestelde maatregel op zijn gevolgen en praktische moeilijkheden moet worden onderzocht. Zo wordt op het terrein vastgesteld dat diverse woningtypes zoals kamers en kleine studio's in opgedeelde panden tegelijk voorkomen (terwijl de niet-vergunde toestand op het geheel slaat). Ook de domiciliëring kan wisselend in de tijd zijn, en is bepalend voor de rechtsgevolgen. In die zin moet eveneens de relatie met het juridische criterium inzake hoofdverblijfplaats, zoals voorzien in artikel 3.6 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen, worden nagegaan. Verder wordt aandacht gevraagd voor de rechtsgevolgen naar eigenaars en huurders (cf. heffing, huursubsidie, overgangsmaatregel).

VVSG geeft verder aan dat in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring de hoorplicht doorgaans volledig schriftelijk verlopen. De schriftelijke vorm van de hoorplicht biedt betrokken partijen bovendien op een adequate wijze de mogelijkheid om hun bemerkingen te formuleren. In z'n zin biedt mondelinge toevoeging weinig meerwaarde en zijn er geen bezwaren voor schrapping ervan in desbetreffende procedure.

4. Elementen aangebracht door VHP

Het VHP geeft aan geen vragende partij te zijn om het woningkwaliteitsinstrumentarium aan te wenden voor problemen die zich binnen ruimtelijke ordening bevinden. Het woningkwaliteitsinstrumentarium heeft een specifieke invalshoek en kan resulteren in verregaande rechtsgevolgen, niet enkel voor de verhuurder, maar ook voor de bewoner-huurder. Het VHP geeft aan wanneer voorliggende problematiek leidt tot het noodgedwongen verlaten van de woonst, er moet worden voorzien in herhuisvesting. Het VHP merkt op dat tevens kanttekeningen geplaatst kunnen worden bij de afbakening van het voorgestelde toepassingsgebied (domiciliekamers).

Wat betreft het schrappen van de mondelinge hoorplicht in de beroepsprocedure haalt het VHP aan weinig zicht te hebben op het concrete gebruik ervan (en vraagt of hierover een evaluatie is opgemaakt). Het VHP kan de motivatie zoals aangehaald door de memorie van toelichting, namelijk dat het ingenomen standpunt in de overgrote meerderheid niet wijzigt door de mondelinge hoorzitting, bijtreden. Het VHP werpt de vraag op naar de toegankelijkheid om argumenten naar voor te kunnen brengen, wat steeds in de procedure gewaarborgd moet blijven (het zij mondeling, het zij schriftelijk).

Algemeen vindt het VHP het positief dat een decretale basis wordt gecreëerd voor de verwerking van privacygevoelige gegevens. Uiteraard vergt dit zoals het ontwerp van decreet bepaalt diverse bepalingen in functie van het soort verwerking en de finaliteit (cf. sociale huur, handhaving kwaliteitsbewaking woningen,...). Over de uitwerking formuleert het VHP enkele opmerkingen. Het VHP vraagt om in artikel 6.3/1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen de persoonsgegevens nodig voor de berekening van de huurprijs en kostenvergoedingen te willen toevoegen. Verder wordt gesteld dat steeds moet worden nagegaan of de verwerking van de persoonsgegevens pertinent en niet-overdadig is. Zo is het onduidelijk waarom gegevens over 'het beroep' verwerkt moeten worden en wat begrepen moet worden onder 'financiële bijzonderheden' (cf. artikel 6.3/1 Vlaamse Codex Wonen). Eveneens wijst het VHP op de vaagheid van de noties 'leefgewoontes' en 'gegevens uit het sociaal onderzoek'. Volgens het VHP moeten er waarborgen worden gecreëerd om een al te verregaande indringing in de persoonlijke levenssfeer van de sociale huurders te voorkomen. Hiertoe vraagt het VHP rekening

te willen houden met wat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nr. 163/2018 van 19 december 2018 stelt (naar doeleinden verwerking, bepalen verstrekken gegevens, ...). Verder acht het VHP -omwille van de nood aan een decretale basis- het niet correct dat voor verdere aanvulling een machtiging aan de Vlaamse Regering wordt verleend (artikel 6.3/1 vierde lid Vlaamse Codex Wonen). Tot slot meent VHP dat het interessant kan zijn om in het kader van de informatieverstrekking over woningkwaliteitsbewaking de gegevens van het conformiteitsattest en/of de beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij te voegen (cf. artikel 3.56 Vlaamse codex Wonen).