

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED EN DE
VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

TERNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse
decreten met betrekking tot wonen

Dit ontwerp van verzameldecreet wijzigt verschillende decreten met betrekking tot het beleidsdomein wonen. Het decreet bevat twee hoofdthema's die in de beleidsnota Wonen worden aangekondigd, namelijk het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen en de geplande aanpassingen aan het sociale huurstelsel:

- Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen

Dit luik geeft uitvoering aan het voornemen uit het regeerakkoord om tegen 1 januari 2023 de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in één woonactor met maar één speler per gemeente samen te voegen. Daartoe wordt boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen volledig vervangen. Aan de erkenning van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen wordt een vast einde gesteld en er wordt een nieuw kader ingevoerd voor de erkenning van de woonmaatschappij.

- Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel

Het sociaal huurstelsel wordt op verschillende domeinen grondig gewijzigd door het voorliggende ontwerp van decreet. Die wijzigingen hebben in grote lijnen betrekking op:

- De invoering van een regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland
- Een nieuw toewijzingsmodel
- De aanpassing taalkennisvereiste naar niveau A2
- Het invoeren van de huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB
- Het invoeren van de bepaling dat de huurder van wie de huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale woning zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven
- De hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie
- De maximale digitalisering voor inschrijving (centraal inschrijvingsregister)

Hiernaast worden ook andere wijzigingsvoorstellen meegenomen, hetzij voorstellen die in het Vlaams regeerakkoord/beleidsnota Wonen worden aangekondigd, hetzij voorstellen waarvoor een objectieve motivering bestaat.

Concreet hebben deze wijzigingsvoorstellen betrekking op de onderstaande onderwerpen:

- Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers

De voorgestelde wijziging hebben tot gevolg dat de burgemeester en de gewestelijk ambtenaar weigeren om een conformiteitsattest af te leveren voor niet vergunde domiciliekamers als zij vooraf kennis hebben gekregen van een bouwovertreding. Met een bouwovertreding wordt bedoeld het wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed of het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, zonder dat hiervoor de verplichte omgevingsvergunning is afgeleverd (art. 4.2.1, 6°-7° VCRO), zoals vastgesteld bij een aanmaning, een verslag van vaststelling of een proces-verbaal. Levert de burgemeester het conformiteitsattest ondanks het bestaan van de bouwovertreding toch af omdat hij er geen kennis van had, dan vervalt het conformiteitsattest automatisch zodra de overtreding wordt vastgesteld in een aanmaning, een verslag van vaststelling of een proces-verbaal.

- Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft

Het ontwerp van decreet implementeert het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft.

De grootste impact van de implementatie is dat hierdoor in de strafrechtelijke procedure een luik bestuurlijke beboeting wordt ingevoerd in die gevallen waarin het openbaar ministerie geen vervolging instelt. Dit maakt dat de strafrechtelijke procedure, die zich focust op de ernstigste gevallen van 'krotverhuur', een grotere impact kan hebben en een mogelijk gevoel van straffeloosheid – als gevolg van seponeringen door het parket - kan vermijden. De slagkracht van de strafrechtelijke procedure wordt vergroot.

Een andere belangrijke wijziging is dat de woningcontroleurs in de administratieve procedure door deze implementatie binnen bepaalde grenzen beschikken over alle rechten en mogelijkheden die toezichthouders op basis van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving kunnen uitoefenen, wat bijdraagt aan uniformiteit op het terrein op het vlak van handhaving.

- Schrapting mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning

Het ontwerp van decreet schrapt de mogelijkheid van de mondelinge hoorzitting in het kader van beroep tegen een besluit – of het uitblijven ervan – van de burgemeester waarbij de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard. Ook in de beroepsprocedure inzake overbewoning wordt deze mogelijkheid geschrapt.

- Invoegingen van privacybepalingen

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat tal van bepalingen die een verwerking van persoonsgegevens inhouden. Die bepalingen worden met het voorliggende decreet in overeenstemming gebracht met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Het gaat over verwerkingen van de gegevens met betrekking tot:

- De minimale woningkwaliteit (ontsluiting VLOK-gegevens)
- Onroerende transacties van de woonmaatschappijen
- De bijzondere sociale leningen
- De huurwaarborgleningen
- Verkoop van onroerende goederen door de VMSW en de woonmaatschappijen
- Verhuring van bescheiden huurwoningen

- Verhuring van sociale huurwoningen

- **Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen**

Het ontwerp van decreet voorziet in een nieuwe, autonome herinvesteringsverplichting voor alle initiatiefnemers van sociale huurwoningen, wanneer de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de reglementering van het sociale huurstelsel.

- **Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten**

Met het oog op een geografische spreiding van het sociale huuraanbod wordt voorgesteld om het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten te beperken tot 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.

- **Juridisch-technische wijzigingen**

Deze wijzigingen strekken tot het juridisch optimaliseren en het in overeenstemming brengen van de regelgeving met de huidige interpretaties en gebruikelijke terminologie. Eveneens worden foutieve verwijzingen, naar bijvoorbeeld opgeheven decreten, verbeterd door het ontwerp van decreet.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Zie de situering bij de memorie van toelichting.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2020/404 van 26 november 2020.

2. Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het advies van de Inspectie van Financiën van 17 november 2020 (kenmerk KDW/MVW/20/0561).

3. In het proces van het tot stand komen van het ontwerp van decreet werden diverse stakeholders betrokken en geconsulteerd. Naargelang het onderdeel werd het stakeholdersoverleg gericht georganiseerd.

Wat betreft het onderdeel regelgevend kader voor de woonmaatschappijen werd tijdens het proces van de totstandkoming teruggelinkt over de voortgang en uitwerking van het juridische concept. Hierbij werden de koepelverenigingen van de betrokken woonactoren (VVH en Huurpunt) en de VVSG geïnformeerd en bevroegd. In de eindfase van de juridische uitwerking werden de stakeholders geconsulteerd over de voorliggende decreetbepalingen. Van dit overleg werd formeel een stakeholdersverslag opgemaakt.

Het onderdeel sociale huur, in het bijzonder het voorgestelde nieuwe toewijzingsregime, werd behandeld in een stakeholdersoverleg met de VVH, Huurpunt en VVSG. De bevindingen van dit overleg werden formeel opgenomen in een stakeholdersverslag.

Het armoedeoverleg werd georganiseerd over diverse aspecten van het ontwerp van decreet (onder meer woonmaatschappijen en sociale huur). Ook hierover werd een stakeholdersverslag opgemaakt.

De woonactoren die betrokken zijn op woningkwaliteitsbewaking werden gevraagd schriftelijke input te willen leveren over specifieke aspecten, onder meer over het weigeren van het conformiteitsattest voor onvergunde domiciliekamers en het schrappen van de mondelinge hoorplicht. De input werd verwerkt in een stakeholdersverslag.

Eveneens vond een overleg met een aantal organisaties (Samenlevingsopbouw, Netwerk tegen Armoede, Caritas en STA-AN (Samen Tegen Armoede - Antwerps Netwerk) betrokken op de armoedeproblematiek plaats.

De verschillende stakeholdersverslagen worden gevoegd bij voorliggend dossier en maken er integraal deel van uit. De bevindingen uit het stakeholdersoverleg gelden dan evenzeer naar de specifieke deelgroepen binnen de doelgroep van sociale huisvesting, zoals dak- en thuislozen, personen met een psychiatrische problematiek, maar ook grote gezinnen met kinderen en/of jongeren met woonnod. Het ontwerp van decreet behandelt overigens onderwerpen die kinderen en/of jongeren noch rechtstreeks noch onrechtstreeks vatten, zoals de organisatorische uitbouw van de woonmaatschappijen en procedurele aangelegenheden binnen het woningkwaliteitsbeleid. De wijzigingen aan de inrichting van het sociaal huurregime op decretaal niveau raakt kinderen en of jongeren niet rechtstreeks, en waar dit onrechtstreeks gebeurt dekt het generiek overleg de voltallige doelgroep af omwille van de gelijklopende precaire woonsituatie.

Verder dient vermeld dat de stellers van dit decreet geen beleidsvrijheid hebben aangaande de bepalingen met betrekking tot sociale huur. Die bepalingen werden immers overgenomen uit het Vlaams Regeerakkoord. Verschillende opties onderzoeken en uiteenzetten (nuloptie, gekozen optie, andere opties...) is hier dan ook niet aan de orde.

Gezien voormelde redenen biedt een aparte Joker-toets geen meerwaarde en werd er dan ook geen uitgevoerd.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Zie de algemene toelichting bij de memorie van toelichting.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Zie de algemene toelichting bij de memorie van toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

1. Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen

De bepalingen m.b.t. het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen uit dit voorontwerp van Vlaams Huurdecreet hebben geen weerslag op de beleidskredieten van het

Vlaamse Gewest. Het voorontwerp regelt de rechtsverhouding tussen het Vlaams Gewest en de woonmaatschappij.

In deze bepalingen wordt wel voorzien in een decretale grondslag om de bestaande financieringsvormen en subsidies die de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren genieten te continueren wanneer zij zich omvormen tot een woonmaatschappij.

Daarnaast wordt in dit voorontwerp van decreet de basis gelegd voor enkele nieuwe subsidievormen, waarvan de Vlaamse Regering nog de modaliteiten zal bepalen. Het gaat om:

1. Subsidie om woonmaatschappijen in staat te stellen om op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren;
2. Subsidie voor het verwerven van de onroerende goederen in het kader van de vorming van een woonmaatschappij
3. Subsidie voor het in overeenstemming brengen van de rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met voorliggend ontwerpdecreet

Deze bepalingen bevatten evenwel enkel een machtiging van de decreetgever aan de Vlaamse Regering om de respectievelijke instrumenten uit te werken binnen de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven.

Het is dus pas bij de uitwerking van deze instrumenten door de Vlaamse Regering dat er een weerslag op de begroting zal zijn en dat deze kan gesimuleerd worden. De decretale machtiging die via dit voorontwerp van decreet wordt voorzien heeft geen effect op de begroting.

De omvorming van enerzijds SHM's en anderzijds SVK's tot woonmaatschappijen is een belangrijk traject, waarbij deze actoren moeten worden ondersteund. Deze ondersteuning zal in eerste instantie gebeuren door Wonen-Vlaanderen en de VMSW, maar voor dit omvangrijk traject is er ook externe ondersteuning vereist. Dit zal 2 vormen aannemen:

- Zo zullen de gemeenten en de sociale woonactoren een beroep kunnen doen op een pool van experts/facilitatoren die hen kunnen helpen bij het afbakenen van de werkingsgebieden. In een eerste fase van het tot stand laten komen van woonmaatschappijen kunnen deze experts vaak van pas komen. Hiervoor is een bedrag van €330.000 gespreid over de volgende 3 jaar, voorzien.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen staat in voor de ondersteuning van de gemeenten bij de vorming van hun lokaal woonbeleid. In het kader van de woonmaatschappijen zal zij bijkomende initiatieven ontwikkelen om gemeenten bij de vorming van hun werkingsgebieden te begeleiden. Eens deze werkingsgebieden gevormd, starten shm's en svk's met de inrichting van een woonmaatschappij. Op basis van de bestaande samenwerkingen tussen burgemeesters (= burgemeesteroverleg) staat Wonen -Vlaanderen in voor:

- Het opzetten van bovenstaande pool van externe facilitatoren om gemeentebesturen en huisvestingsambtenaren te begeleiden bij de vorming van de werkingsgebieden.
 - Het voorzien van verbindingspersonen tussen de op te richten werkingsgebieden en woonmaatschappijen en de inhoudelijke experts van de VMSW en Wonen-Vlaanderen
 - Het inbedden van de opstart van de woonmaatschappijen in de reguliere werking van het agentschap Wonen-Vlaanderen bij de ondersteuning van lokale besturen bij hun lokaal woonbeleid.
- Er komt ook een draaiboek woonmaatschappijen dat de SVK's en SHM's moet helpen om zich samen om te vormen tot een woonmaatschappij en waarin alle facetten van deze overgang worden behandeld. Vermits dit voor een aantal punten gaat over erg gespecialiseerde materie in het kader van het vennootschapsrecht, zullen een aantal

stukken van dit draaiboek worden uitgewerkt door een gespecialiseerde firma. De kost hiervan wordt geraamd op een bedrag van €100.000.

Vanuit haar ondersteuningsopdracht zal de VMSW de komende jaren extra ondersteuningsinitiatieven moeten ontplooiën om dit traject te begeleiden. De meest intensieve opdracht voor de VMSW is de opmaak van dit juridisch draaiboek waarop SHM's en SVK's kunnen terugvallen om de omvorming naar een toekomstige woonmaatschappij mogelijk te maken. In het draaiboek moeten tal van scenario's kunnen afgetoetst worden, en vragen beantwoord over bvb. opsplitsing van een SHM, overdracht van huurcontracten, opheffing van een VZW, fusie tussen een VZW en een CVBA, ruil van patrimonium, ... De opmaak van het draaiboek vergt, naast de inbreng van bovenstaande externe expertise, een intensieve samenwerking tussen specialisten van VMSW en Wonen-Vlaanderen op vlak van vastgoed, financiën, fiscaliteit, vennootschapswetgeving,...

Naar aanleiding van deze hervorming zijn er voor de periode 2021-2023 2 extra tijdelijke VTE bij de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen noodzakelijk op niveau A1, salarisschaal A111, contractueel.

De kost van een extra aanwerving kan als volgt geraamd worden (en zal wegen op begrotingsjaren 2021, 2022 en 2023):

- Aanwervingskost: 68.310,30 EUR
- Rugzakje voor werkingsmiddelen
 - o Werkingskosten 2.500 euro
 - o werkingskosten – ICT 2.725 euro
 - o investeringen (eenmalig) 2.500 euro
 - o investeringen – ICT (eenmalig) 1.000 euro
- Totaal werkingsmiddelen: 8.725 euro (waarvan 3.500 euro eenmalig)
- Algemeen totaal: 77.035,30 EUR (waarvan 3.500 euro eenmalig)

De hiervoor noodzakelijke middelen worden op de provisie (QF0-1QDG2TC-PR) gecompenseerd en toegewezen aan de personeels- en werkingskredieten van Wonen-Vlaanderen en de VMSW.

Bij brief van 17 november 2020 gaf de inspecteur van Financiën een gunstig advies m.b.t. de voorgestelde regeling. In het advies merkte de inspecteur het volgende op: *"De bepalingen over de woonmaatschappijen (art. 49) treden in werking op de 10de dag na publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad. Wat dit laatste punt betreft, moet wel opgemerkt worden dat het nog lang zal duren vooraleer de nieuwe woonmaatschappijen een feit zullen zijn."*

In antwoord hierop kan het volgende worden toegelicht:

N.a.v. de datum van inwerkingtreding van de bepalingen rond woonmaatschappijen (artikel 49) – i.c. de 10de dag na publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad – merkt de Inspecteur van Financiën op dat "het nog lang zal duren vooraleer de nieuwe woonmaatschappijen een feit zullen zijn." Ook verwacht de Inspecteur dat de Vlaamse regering de werkingsgebieden zal moeten vaststellen in de loop van 2022. Hieromtrent moet worden verduidelijkt dat het dwingende karakter voor SHM's en SVK's om zich om te vormen tot woonmaatschappijen pas vanaf 01/01/2023 valt, maar dat het veel sneller mogelijk wordt gemaakt om woonmaatschappijen te vormen, wanneer daartoe op lokaal vlak voldoende draagvlak voorhanden is. Informeel weten we van een aantal initiatieven die momenteel al lopen en op korte termijn tot een concreet resultaat kunnen komen. Het is inderdaad de bedoeling om (pas) tegen de zomer van 2022 alle werkingsgebieden op een gewestdekkende manier te hebben afgebakend, maar dit hoeft niet in één beslissing te gebeuren. Aangezien lokale besturen opgeroepen worden om een voorstel in te dienen tegen eind oktober 2021, wordt verwacht dat de eerste werkingsgebieden al vanaf november 2021 zullen worden vastgesteld, als de inwerkingtreding van het uitvoeringsbesluit dat toelaat. En van zodra

één werkingsgebied is bepaald, kan een aanvraag worden ingediend om als woonmaatschappij erkend te worden in dat werkingsgebied. Daarom wordt voorgesteld om de inwerkingtreding van de decretale bepalingen rond woonmaatschappijen te laten vallen binnen het normale tijdsbestek, namelijk 10 dagen na de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad.

2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel

2.1. Controle onroerend bezit in het buitenland

Bij de begrotingsopmaak 2021 wordt recurrent een budget van 5.000.000 euro bijkomend ingeschreven in de begroting om onderzoeken voor de controle van onroerend bezit in het buitenland te financieren. De middelen worden toegewezen aan de VMSW (via begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS) die zal instaan voor de toekenning ervan.

2.2. Centraal inschrijvingsregister

De ontwikkeling van het centraal inschrijvingsregister wordt op 2.000.000 euro begroot. Dit is een ruwe raming die vooral gebaseerd is op ervaring met voorgaande projecten van dezelfde omvang en complexiteit. Na goedkeuring van de concrete regelgeving zal de analyse verder doorgevoerd worden. Op basis daarvan zal een bestek opgemaakt worden en zal dit aanbesteed worden. Uiteraard zal de kostenraming in elke stap sterk verfijnd kunnen worden. Concreet wordt wel alvast gedacht aan de onderstaande kostencomponenten:

- aangepaste applicaties voor huurpremie en huursubsidies (250.000 euro)
- centrale webtoepassing voor kandidaat-huurders (250.000 euro)
- werkende integraties met authentieke bronnen (280.000 euro)
- werkend integratiemechanisme (150.000 euro)
- operationele en management rapporten (100.000 euro)
- setup en hosting van omgevingen voor development, testing, acceptatie integratie, opleiding, productie (60.000 euro)
- grondige testing van het geheel (300.000 euro)
- datamigratie van CRPR en lokaal opgeslagen data (150.000 euro)
- project management (1,5 jaar) en change management (1 jaar) (400.000 euro)
- voortraject en aanbesteding (100.000 euro)

Na oplevering zal de jaarlijkse onderhoudskost uit de volgende elementen bestaan, samen geraamd op ca. 190.000 euro:

- hosting (20.000 euro)
- helpdesk en service management dienstverlening (uitgebreide kantooruren): (25.000 euro)
- support (bv. bij issues met software, integraties, ...) (95.000 euro)
- onderhoud en upgrades (50.000 euro)

De kost voor aanpassing van de software van woonactoren is hierin niet vervat.

Dit budget kan desgevallend bij de begrotingscontrole 2021 vanuit de provisie Wonen (QF0-1QDG2TC-PR) gecompenseerd worden.

De kosten verbonden aan de ontwikkeling van het centraal woningregister zijn al voorzien in de interne VMSW planning voor ICT-ontwikkeling. Het woningregister zal in de toekomst een essentiële rol spelen in de ondersteuning van het toewijzingssysteem, maar ook veel breder dan dat. Daarom wordt deze kost niet specifiek aan dit project toegewezen.

3. Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers

De voorgestelde wijziging heeft geen budgettaire impact.

4. Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft

De niet-personeelsgebonden budgettaire impact van deze implementatie is gelinkt aan de invoering van de bestuurlijke beboeting. Als gevolg hiervan, moeten er immers ook aanpassingen gebeuren aan VLOK, de ICT- maatwerk online applicatie die alle actoren binnen de woningkwaliteit (lokale besturen, Wonen-Vlaanderen met inbegrip van de Vlaamse Wooninspectie, VLABEL) ondersteunt bij al hun opdrachten rond woningkwaliteitsbewaking. Het is een onmisbaar hulpmiddel bij het aanmaken van conformiteitsonderzoeken, het opvolgen van procedures ongeschikt- en onbewoonbaarheid, de strafrechtelijke procedure, het opmaken en beheren van conformiteitsattesten en het registreren van onbewoonbaarheidsbesluiten nieuwe gemeentewet.

Wonen-Vlaanderen beheert in VLOK de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).

De applicatie is een geïntegreerd platform dat onderlinge digitale gegevensdeling en -uitwisseling mogelijk maakt.

Om het de beboetingsprocedure zo optimaal en efficiënt mogelijk te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat deze in VLOK geïntegreerd wordt. De geraamde kostprijs voor de aanpassing van VLOK op basis van de bepalingen van het KBH bedraagt 428.848,00 EUR.

In hoofdlijnen dienen volgende zaken nieuw ontwikkeld of aangepast te worden:

- Opmaken en beheren van een handavingsdossier
- Vervolgingsinstantie beheren
- Beboetingsinstantie beheren
- Andere aanpassingen in VLOK en de documentenmodule.

Dit steeds zodat er afstemming is met de bepalingen van het KBH en dit aansluit op de bestaande opbouw van Vlok. Dit kan in detail bekeken worden in de raming die is toegevoegd als bijlage 3.

Dit budget zal vastgelegd worden in begrotingsjaar 2022, en vereffend worden in 2022 en 2023. Dit zal gebeuren binnen de reguliere E-gov-kredieten van het agentschap (QF0-1QDG2TA-WT, basisallocatie 1QD604), waar tegen dan ruimte ontstaat door het aflopen van enkele andere grote projecten.

Naar aanleiding van het KBH is minimaal 1 extra VTE noodzakelijk op niveau A1, salarisschaal A111, contractueel (beboetingsinstantie).

De kost van een tijdelijke aanwerving (voorzien in begrotingsjaar 2022-2023) kan als volgt geraamd worden, en zal opgevangen worden binnen het personeelsplan van Wonen-Vlaanderen:

- Aanwervingskost: 68.310,30 EUR
- Rugzakje voor werkingsmiddelen
 - o Werkingskosten 2.500 euro
 - o werkingskosten – ICT 2.725 euro
 - o investeringen (eenmalig) 2.500 euro
 - o investeringen – ICT (eenmalig) 1.000 euro
- Totaal werkingsmiddelen: 8.725 euro (waarvan 3.500 euro eenmalig)
- Algemeen totaal: 77.035,30 EUR (waarvan 3.500 euro eenmalig)

De hiervoor noodzakelijke middelen worden op de provisie (QF0-1QDG2TC-PR) gecompenseerd en toegewezen aan de personeels- en werkingskredieten van Wonen-Vlaanderen.

Zie hier ook bij impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

5. Schraping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid van een besluit tot overbewoning

Er is geen budgettaire impact.

6. Invoegingen van privacybepalingen

De voorgestelde wijziging heeft geen budgettaire impact.

7. Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen

De voorgestelde wijziging heeft geen budgettaire impact

8. Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten

De voorgestelde wijziging heeft geen budgettaire impact. De middelen bestemd voor de financiering van de sociale woonbeleidsconvenanten worden evenwel louter ingezet in gemeenten met een lager aanbod. Dit bevordert de geografische spreiding van het sociale huuraanbod.

9. Juridisch-technische wijzigingen

De voorgestelde wijzigingen hebben geen budgettaire impact.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

1. Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen

Naast de hierboven beschreven passages van het juridisch draaiboek en de opmaak van de werkingsgebieden bij de budgettaire impact over de taakstelling van de VMSW en Wonen-Vlaanderen, zijn er nog verschillende initiatieven met een bijkomende weerslag op het personeel van de Vlaamse Overheid.

Zo zal de opmaak en de uitvoering van het regelgevend kader een groot aantal doelgroepen beïnvloeden. In dit kader is het van belang om in de verschillende stappen van het traject goed en grondig te communiceren naar de diverse doelgroepen, waarbij er niet alleen geïnformeerd wordt, maar ook ongerustheden worden weggenomen. In dat verband is ook de organisatie van studiedagen ingepland, waar praktische uitleg zal worden gegeven bij de gevolgen voor het personeel van een fusie, hoe de afsluiting van de jaarrekeningen moet gebeuren, hoe een vennootschap kan gesplitst worden, ...

VMSW moet er ook voor zorgen dat de processen op elk moment gestoffeerd kunnen worden met data. Zo moeten vragen kunnen beantwoord worden die zich bij de afbakening van werkgebieden kunnen stellen, bijvoorbeeld hoe de mandaatverdeling wijzigt, hoeveel woningen van een SHM/SVK in een verschillend werkgebied vallen, ... Andere gegevens die toekomstige woonmaatschappijen gaan nodig hebben, zijn de financiële meerjarenplanning en de conditiemeting van het patrimonium; SHM's die gaan fusioneren met andere SHM's en SVK's zullen die gegevens gebundeld moeten aangeleverd krijgen.

Verder zal de VMSW ook een minicompetitie uitschrijven om de woonactoren de mogelijkheid te geven om externe ondersteuning in te schakelen op het ogenblik dat de fase van juridische en organisatorische vorming van de woonmaatschappijen start. Hierdoor zullen SHM's en SVK's vrijwillig kunnen kiezen uit een aantal externe firma's om hen te begeleiden.

De VMSW zal hierbij een keuze moeten maken over welk profiel het meest geschikt is om de diensten te versterken, maar 1 extra voltijdse aanwerving is zeker noodzakelijk voor de komende drie jaar om deze brede en intensieve ondersteuning te kunnen blijven waarmaken tot aan de deadline en om nadien ook de nodige nazorg te kunnen bieden. De budgettaire impact hiervan werd onder punt 3A1 reeds geraamd.

Daarnaast is het agentschap vanuit haar beleidsvoorbereidende taak verantwoordelijk voor de ondersteuning van de minister bij de opmaak van het volledige beleidsdossier. Omwille van het vernieuwde wetboek vennootschap en verenigingen en de motivatie van afwijkingen erop, het voorzien van nieuwe erkenningsvoorwaarden, de integratie en omvorming van sociale huisvestingsmaatschappijen als private rechtspersonen en sociale verhuurkantoren als vzw's en OCMW-svk's tot woonmaatschappijen, de overdracht van patrimonium, huurcontracten en aandelen, enz... kenmerkt dit dossier zich als een bijzonder complex juridisch dossier. Om de opmaak van dit dossier succesvol af te ronden, wordt er de komende jaren in de nodige uitvoering en opvolging voorzien. Deze uitvoering omvat onder meer de behandeling van de erkenningsaanvragen binnen een afgestemd geheel van nieuwe werkingsgebieden. Medio 2022 zal de Vlaamse Regering deze aanvragen tot erkenning behandelen en beslissen over vernieuwde invulling van het sociaal woonlandschap. Wonen-Vlaanderen neemt hierbij ook een tweedelijns rol op, om de VMSW bij complexe beleidsvraagstukken te adviseren.

Om de ondersteuning van gemeenten en het beleidsvoorbereidend dossier op een adequate manier te coördineren, is er in de periode 2021-2023 nood aan één bijkomende voltijdse equivalent die deze verschillende trajecten en de samenwerking met de VMSW stroomlijnt. De budgettaire impact hiervan werd onder punt 3A1 reeds geraamd.

2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel

Controle onroerend bezit in het buitenland

Het uitbetalen van mogelijks 1500 onderzoeken, al dan niet gepaard met het toetsen van criteria, zal op zich een specifieke inzet vereisen.

Centraal inschrijvingsregister

De entiteit die het centraal inschrijvingsregister zal beheren zal hiervoor de nodige personeelsleden moeten inzetten. In de eerste plaats een aanspreekpunt en vooral de nodige ICT'ers die het beheer op zich nemen.

3. Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers

De voorgestelde wijziging heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

4. Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft

Om bestuurlijke beboeting te organiseren, moeten er minstens 2 nieuwe functies gecreëerd worden (een vervolgingsinstantie en een beboetingsinstantie). Het werk van de beboetingsinstantie is het meest tijdsintensieve. Het KBH voorziet slechts beperkt in onverenigbaarheden tussen functies inzake bvb opsporing en beboeting. In de praktijk zullen de onverenigbaarheden vermeden kunnen worden. Het wordt ingeschat dat de opdracht van de vervolgingsinstantie nog binnen de actuele personeelscapaciteit van het agentschap opgenomen kan worden. De functie van de beboetingsinstantie is tijdsintensiever en kan niet opgenomen worden binnen de bestaande personeelscapaciteit. Daarenboven is een volledig onafhankelijke beboetingsinstantie, die geen andere bevoegdheden heeft, zuiverder naar de overtreder toe. Hiervoor is er in de periode 2022-2024 nood aan één bijkomende voltijdse equivalent die deze werking opzet. De budgettaire impact hiervan werd onder punt 3A4 reeds geraamd.

De kost werd reeds bij budgettaire impact opgenomen.

Het KBH spreekt ook over bestuurlijke opsporingsagenten. Deze functie kan gecombineerd worden met deze van wooninspecteur. Beide functies zijn gelijkaardig. De impact zal

beperkt zijn aangezien de strafrechtelijke dossiers vaak al afdoende gestoffeerd zijn en er zelden bijkomende onderzoeksdadens op bestuurlijk vlak nodig zullen zijn.

5. Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning

Door de schrapping van de mogelijkheid om mondeling gehoord te kunnen worden in de beroepsprocedures, kan de doorlooptijd van ongeveer een kwart van de beroepsdossiers aanzienlijk versneld worden. Hierdoor kan de doorlooptijd van andere, hangende beroep ook verkorten.

6. Invoegingen van privacybepalingen

De voorgestelde wijzigingen hebben geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid

7. Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen

De voorgestelde wijziging heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

8. Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten

De voorgestelde wijziging heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

9. Juridisch-technische wijzigingen

Het voorliggende voorstel heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

1. Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen

het nieuwe regelgevend kader voor de woonmaatschappijen zal een impact hebben op de lokale besturen en voornamelijk op de gemeenten, ocmw's en de welzijnsverenigingen. Met de aanneming van dit decreet zullen tegen 1 januari 2023 de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren in één woonactor met maar één speler per gemeente worden samengevoegd. Dit zal voor meerdere gemeenten een wijziging van hun participatie in bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren meebrengen. Die participaties zullen worden ondergebracht in de voor het gemeentelijke territorium bevoegde woonmaatschappij.

Verder zal de vorming van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen gepaard gaan met overdrachten en uitwisselingen onderling tussen woonmaatschappijen van sociaal woonaanbod.

Voor de meer direct betrokken lokale besturen zal lokaal een oplossing dienen te worden gezocht voor het personeel dat al dan niet gedetacheerd werd aan een woonactor voor de uitvoering van de engagementen inzake sociale huisvesting.

2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel

De wijzigingen die verband houden met het introduceren van een nieuw toewijzingsmodel van sociale huurwoningen, zullen een impact hebben op de lokale besturen.

Volgens de huidige regeling kan een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband binnen bepaalde grenzen een invulling geven aan de

toewijzingsregels in een lokaal toewijzingsreglement. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders en met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Tot 1 januari 2020 kon er ook een lokaal toewijzingsreglement worden opgemaakt als de gemeente wilde werken aan de verstoorte of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen. Die mogelijkheid is opgeheven omdat er zeer weinig gebruik van gemaakt werd (het was zeer complex en had weinig slagkracht). De opmaak van het lokaal toewijzingsreglement komt tot stand in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) neemt hierin de trekkersrol.

Het nieuwe toewijzingsmodel dat vooral uitgewerkt zal worden in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zal ook lokaal maatwerk mogelijk maken. Het nieuwe model is een geïntegreerd systeem dat stoelt op een zekere complementariteit. De complementariteit bestaat erin dat bij de toewijzing rekening kan worden gehouden met lokale binding, chronologie, bijzondere noden én specifieke doelgroepen.

Om lokaal een invulling te geven aan de toewijzingen, zal er een toewijzingsraad worden opgericht. Er zal in principe een toewijzingsraad per werkingsgebied van de woonmaatschappij zijn, tenzij het werkingsgebied van de woonmaatschappij erg omvangrijk is (bv. >10 gemeenten). Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering zal bepalen, kan er lokaal worden geopteerd om het werkingsgebied op te delen in aaneengesloten zones waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is.

De toewijzingsraad zal een ontwerp van toewijzingsreglement opmaken. Het toewijzingsreglement zal gelden voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Dat ontwerp komt tot stand op basis van de voorstellen van de leden van de toewijzingsraad die worden besproken op de toewijzingsraad. De doelstelling is dat er binnen de toewijzingsraad consensus wordt bereikt over de lokale invulling van het toewijzingsbeleid. Als democratisch gelegitimeerd bestuur heeft de gemeente evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied. Het ontwerp van toewijzingsreglement zal besproken worden op de gemeenteraad, waar men het kan goedkeuren zoals het is, of bepaalde aanpassingen kan doorvoeren en goedkeuren. De toewijzingsraad integreert vervolgens alles in een toewijzingsreglement.

De lokale besturen maken deel uit van de toewijzingsraad. Wat precies de impact op het personeel en de werkingsuitgaven zal zijn, is moeilijk in te schatten en hangt ook af van de invulling die er op lokaal niveau aan wordt gegeven. In ieder geval komen deze wijzigingen ten volle tegemoet aan de wens om lokaal maatwerk mogelijk te maken

3. Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers

De voorgestelde maatregel heeft als gevolg dat steden en gemeenten in een klein aantal gevallen waarin de afgifte van een conformiteitsattest wordt gevraagd, een interne bevraging naar de stedenbouwkundige voorgeschiedenis zullen moeten organiseren die kadert in de normale dossierbehandeling.

4. Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft

De impact op lokale besturen is zeer beperkt. De gemeentelijke woningcontroleurs zullen ook toezichtsrechten hebben, maar die hebben ze op 1 januari 2021 in elk geval. De omkadering zal breder zijn en hun mogelijkheden op basis van het KBH theoretisch verregaander dan wat momenteel kan (met mogelijk meer werklust), maar aangezien het KBH de mogelijkheid voorziet de bevoegdheden van de toezichthouder te beperken en protocollen af te sluiten met het openbaar ministerie kan de functie zo omschreven worden dat bijkomende werklust onbestaande is. Nieuw zal de mogelijkheid zijn om een visitatie aan te vragen in het kader van toezicht. Het KBH voorziet echter voldoende omkadering. De tussenkomst van een rechter is steeds noodzakelijk. Het verhinderen van het toezicht kan ook aanleiding geven tot een bestuurlijke beboete.

De bestuurlijke beboeting behoort tot de strafrechtelijke procedure, die volledig op niveau van het Vlaams Gewest is gesitueerd. Lokale besturen zullen hiervan geen gevolgen ondervinden.

De bepalingen in voorliggend voorontwerp van decreet die betrekking hebben op de implementatie van het KBH hebben voor de lokale besturen geen weerslag op het personeel, de werkingsuitgaven, investeringen, schuld en ontvangsten van de lokale besturen, noch op de planlasten, administratieve lasten en administratieve vereenvoudiging.

5. Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning

Het voorliggende voorstel heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

6. Invoegingen van privacybepalingen

De voorgestelde maatregel heeft geen impact op lokale en provinciale besturen.

7. Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen

De voorgestelde wijziging heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

8. Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten

Gemeenten met een gerealiseerd of gepland sociaal huuraanbod dat hoger ligt dan 15% zullen geen sociaal woonbeleidsconvenant meer kunnen afsluiten. Er bestaat geen verplichting voor steden en gemeenten om een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten. De middelen bestemd voor de financiering van de sociale woonbeleidsconvenanten worden ingezet in gemeenten met een lager aanbod.

Er is geen impact op de provinciale besturen.

9. Juridisch-technische wijzigingen

Het voorliggende voorstel heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en de bijhorende memorie van toelichting;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
 - a) te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;

b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van decreet, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;

c) te gelasten over het voorontwerp van decreet, vermeld in punt 1°, a), het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

Zuhal DEMIR

Bijlagen:

1. Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
2. Memorie van toelichting bij het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
3. Geraamde kostprijs voor de aanpassingen aan VLOK ingevolge de implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving.
4. Stakeholdersverslag
5. Repliek op het stakeholdersverslag
6. Verslag van het armoedeoverleg
7. Advies van de Inspectie van Financiën
8. Het begrotingsakkoord
9. Het aangevraagd akkoord van de minister, bevoegd voor Bestuurszaken