

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

BISNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Tweede principiële goedkeuring

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 bouwovertreiding. Met een bouwovertreiding wordt bedoeld het wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed of het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, 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 bouwovertreiding toch af omdat hij er geen kennis van had, dan vervalt het conformiteitsattest automatisch zodra de overtreiding 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.

- **Schrapping 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

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Zie de situering bij de memorie van toelichting.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 18 december 2020 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (VR 2020 1812 DOC.1556/2TER).

Op 26 januari 2021 heeft de Vlaamse Toezichtscommissie advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (advies nr. 2021/07). Zie voor een bespreking hiervan de memorie van toelichting.

2. INHOUD

Voor een algemene en artikelsgewijze toelichting, zie de toelichting bij de memorie van toelichting.

Sinds de eerste principiële goedkeuring zijn er nog enkele wijzigingen aan het ontwerp van decreet doorgevoerd.

Artikel 1

Aangezien dit decreet ook bepalingen bevat die OCMW-bevoegdheden regelen, regelt dit decreet niet louter gewestaangelegenheden. Dit werd hier aangepast.

Artikel 10 tot en met 15

Met deze bepalingen wordt de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangepast aan de nieuwe terminologie die de oprichting van de woonmaatschappijen, voorzien in dit decreet meebrengt. Daarmee kunnen de woonmaatschappijen op dezelfde wijze blijven genieten van de fiscale gunsttarieven inzake onroerende voorheffing, erfbelasting, schenkbelasting, verkooprecht als de voorheen erkende woonorganisaties, vnl. SHM's en SVK's.

Artikel 15 voorziet in een aanpassing die toelaat dat lokale besturen de compensaties voor de derving van inkomsten uit onroerende voorheffing ten gevolge van de gunsttarieven voor eigendommen verhuurd door SVK's, kunnen behouden bij verhuur van diezelfde woningen door woonmaatschappijen.

Artikel 31 en 32

In artikel 3.6, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen, wordt toegevoegd dat een conformiteitsattest dat door de gewestelijk ambtenaar afgegeven wordt aan de verhuurder, ook aan de houder van het zakelijk recht kan worden afgeleverd.

In artikel 3.6, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt het bevolkingsregister nader omschreven en gedefinieerd als “de bevolkingsregisters of het wachtregister vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° en 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten”. Hiermee worden inschrijvingen in het wachtregister expliciet toegevoegd aan de regeling waarbij de afgifte van een conformiteitsattest wordt geweigerd voor domiciliekamers met bouwvoertreding. Hetzelfde gebeurt in artikel 3.9, eerste lid, 6° van de Vlaamse Codex Wonen. Daarnaast wordt in de memorie van toelichting verduidelijkt dat kamers die met toepassing van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geacht worden vergund te zijn, niet onder de nieuwe regeling vallen.

Artikel 53

Aan artikel 3.56, §3 van de Vlaamse Codex Wonen wordt een punt 3° “gegevens inzake bestuurlijke vervolging en sanctionering” toegevoegd. Dit is aangewezen om de verwerking van de persoonsgegevens mogelijk te maken die volgt uit artikel 13 inzake de toepassing van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019.

Artikel 55

Het tweede lid werd louter taalkundig gewijzigd, zodat duidelijker is dat naar de herinvesteringsverplichting uit het eerste lid wordt verwezen.

Er wordt een derde lid toegevoegd, dat in een afwijking voorziet op de verplichting tot terugbetaling van subsidies wanneer de initiatiefnemer beslist om een sociale huurwoning niet langer te verhuren volgens de bepalingen van boek 6, op een ogenblik dat de verbintenssentermijn nog niet is verstreken. Zonder deze toevoeging zou in principe een “cumul” gelden van de herinvesteringsverplichting en de sanctie verbonden aan de niet naleving van de verbintenssentermijn. Dit wordt beleidsmatig niet wenselijk geacht. De afwijking geldt zowel voor subsidiebesluiten die een uitdrukkelijke verbintenssentermijn bevatten als subsidiebesluiten met een impliciete, oneindige verbintenssentermijn.

Artikel 73

In dit artikel werd een technische wijziging aangebracht die verduidelijkt dat een werkingsgebied ook uit slechts één gemeente kan bestaan (op voorwaarde uiteraard dat er minstens 1.000 sociale huurwoningen gelegen zijn, zoals vereist in een woonmaatschappij volgens artikel 4.46/2, ingevoegd bij artikel 101 van dit decreet). Die situatie kan zich voordoen in vooral grotere stedelijke gebieden.

Omdat de beslissing over de werkingsgebieden per definitie voorafgaat aan de beslissing over de erkenningsaanvraag van de woonmaatschappij, waren de voorwaarden opgenomen in de tweede zin onuitvoerbaar. Bedoeld werd dat de Vlaamse Regering een uitzondering kan toestaan op de aaneensluitendheid bij de *vaststelling van de werkingsgebieden*, niet bij de erkenningsaanvraag van de woonmaatschappij. De basis van zo'n afwijking kan een gemotiveerd verzoek zijn van de gemeenten die gezamenlijk een voorstel indienen van een geografisch niet-aaneensluitend werkingsgebied en het opportuniteitsoordeel daarover wordt overgelaten aan de beoordelingsvrijheid van de Vlaamse Regering, steeds binnen de grenzen van de beginselen van behoorlijk bestuur en met inachtnaam van het uitgangspunt verwoord in dit artikel.

Artikel 74

De wijziging in paragraaf 1 is om een louter technisch-terminologische verduidelijking en afstemming met de formulering waaronder uitzonderingen toegestaan kunnen worden zoals bepaald in artikel 73.

Het tweede lid van paragraaf 2 werd verplaatst naar een nieuw ingevoegde paragraaf 4, om daarmee een logische aansluiting te vinden met de bepalingen in paragraaf 5 (voorheen paragraaf 4) en paragraaf 6 (voorheen paragraaf 5). Daardoor dienden ook de verwijzingen vervat in het eerste lid van paragraaf 6 (voorheen paragraaf 5) aangepast te worden.

Het laatste lid van paragraaf 6 (voorheen paragraaf 5) bevat de definitie van de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Die definitie werd ondergebracht onder het derde lid van deze paragraaf om een logischer geheel te vinden.

Artikel 80

In de memorie van toelichting bij dit artikel werd een verantwoording toegevoegd voor de lex specialis rond participatiemogelijkheden van gemeenten en OCMW's. Het Decreet Lokaal Bestuur laat immers niet toe dat deze actoren participeren in een besloten vennootschap.

In paragraaf 1 wordt een bijkomend lid gevoegd tussen het eerste en het tweede lid. Het gaat om een technische aanpassing om lokale besturen van het werkingsgebied maximaal zeggenschap te kunnen bieden. Het is immers niet uitgesloten dat er door een combinatie van verkopen, splitsingen en fusies of door beslissingen van de Vlaamse Regering over een werkingsgebied, waarvoor lokaal geen voorstel werd ingediend een situatie ontstaat waarbij een gemeente uit het werkingsgebied geen aandeelhouder is van de woonmaatschappij. Omdat het bezitten van aandelen een voorwaarde vormt om binnen het WVV stemrechten te kunnen toekennen, wordt aan dergelijke gemeenten het recht gegeven om minstens één aandeel te verwerven. In onderling overleg kan uiteraard tot een grotere participatie worden overeengekomen. Ook in dit geval werd ook expliciet verduidelijkt dat aandelen die daardoor ontstaan met verschillende rechten geen aanleiding vormen tot soortvorming, zoals bedoeld in artikel 5:102 van het WVV. Wat dit precies betekent en waarom dit noodzakelijk is werd ook toegevoegd aan de memorie van toelichting bij dit artikel.

In paragraaf 2 werd een tweede lid toegevoegd dat delegatie geeft aan de Vlaamse regering om de stemrechten tussen lokale besturen onderling in een woonmaatschappij vast te stellen. Dit moet gebeuren aan de hand van objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Ook hier werd bepaald dat de eventuele vaststelling van verschillende stemrechten, onafhankelijk van de aandelen, geen aanleiding geeft tot soortvorming zoals bedoeld in art. 5:102 van het WVV. Dezelfde verantwoording daarvoor is voorzien als bij het tweede lid van paragraaf 1 van dit artikel in de memorie van toelichting.

Artikel 84

In paragraaf 2 worden louter technische aanpassingen aangebracht om de terminologie beter af te stemmen met de bepalingen uit het Bestuursdecreet.

In paragraaf 3 wordt het woord "stemgerechtigde" geschrapt omdat er enkel stemgerechtigde leden in het bestuursorgaan kunnen zetelen. Via een technische wijziging wordt mogelijk gemaakt dat onafhankelijke bestuurders niet enkel op voordracht van het bestuursorgaan kunnen worden ontslaan, wat een afwijking op het Bestuursdecreet inhoudt. Deze afwijking is noodzakelijk om de versterkte rol van de lokale besturen, die in de algemene vergadering minimaal over 50% plus één van de stemrechten beschikken, te kunnen laten spelen bij de aanstelling en het ontslag van de onafhankelijke bestuursleden. De verwijzing naar artikel III.44 van het Bestuursdecreet werd geschrapt, aangezien dat artikel over de vertegenwoordiging van beide geslachten handelt, wat reeds geregeld wordt in paragraaf 2. Het derde lid van paragraaf 3 werd ondergebracht in paragraaf 7, waar de bepalingen rond dit onderwerp werden gegroepeerd.

In paragraaf 4 werd de tweede zin geschrapt omdat de verwijzing naar paragraaf 3 niet overeenstemde met wat in paragraaf 3 was opgenomen. Die verwijzing was ontstaan in een vroegere ontwerpfasen van het ontwerpdecreet en per vergetelheid niet geschrapt bij de aanpassing van paragraaf 3 tot de huidige tekst. De schrapping betekent concreet dat ongeacht of er namens de sociale huurders een extra bestuurder werd toegevoegd, het bestuursorgaan uit ten hoogste twee derde leden van hetzelfde geslacht mag bestaan.

Paragraaf 5 werd aangepast omwille van verschillende redenen. Enerzijds werd de oprichting van een orgaan van dagelijks bestuur bij de eerste principiële goedkeuring per vergissing beperkt tot woonmaatschappijen met een werkingsgebied van minstens 8 gemeenten of 5.000 sociale huurwoningen in beheer. Ook in woonmaatschappijen met een kleiner werkingsgebied of minder sociale huurwoningen kan een (meerhoofdig) orgaan van dagelijks bestuur nodig zijn om een efficiënte werking mogelijk te maken, wat nu expliciet wordt toegelaten. Omdat de beperking van het aantal bestuursleden dat ook lid kan zijn van het orgaan van dagelijks bestuur vooral was ingegeven vanuit de zorg om een rem te zetten op het aantal bezoldigde mandaten, werd anderzijds verduidelijkt dat enkel de mandaten van de bestuurders in het orgaan van dagelijks bestuur bezoldigd zijn. Door dit te expliciteren werd het mogelijk gemaakt dat naast het beperkt aantal bestuurders in dit orgaan (die hiervoor een vergoeding krijgen) ook een niet beperkt aantal niet-bestuursleden kunnen zetelen (die hiervoor geen vergoeding krijgen). Het orgaan van dagelijks bestuur kan met andere woorden niet alleen bestaan uit bestuurders en de directeur, maar kan ook aangevuld worden met andere personeelsleden of zelfs externen, zonder dat zij een vergoeding kunnen krijgen voor hun werkzaamheden in dit dagelijks bestuur. Als het om personeelsleden van de woonmaatschappij gaat, wordt er bovendien van uit gegaan dat hun vergoeding is inbegrepen in hun loon.

Het eerste lid van paragraaf 5 verduidelijkt verder dat het dagelijks bestuur ook door slechts één persoon, nl. de door het bestuursorgaan aangestelde directeur, kan worden opgenomen. Enkel wanneer het dagelijks bestuur uit meerdere personen bestaat, moet dit dagelijks bestuur als college handelen (tweede lid van paragraaf 5).

Het derde lid van paragraaf 5 verduidelijkt dat het bestuursorgaan ook andere taken dan enkel het dagelijks bestuur aan het orgaan van dagelijks bestuur kan delegeren (het dagelijks bestuur wordt in artikel 5:79, tweede lid WVV immers behoorlijk eng gedefinieerd als de handelingen en de beslissingen die niet verder reiken dan de behoeften van het dagelijks leven van de vennootschap, dan wel de handelingen en de beslissingen die, ofwel om reden van hun minder belang dat ze vertonen ofwel omwille van hun spoedeisend karakter, de tussenkomst van het bestuursorgaan niet rechtvaardigen). Deze verduidelijking maakt het mogelijk dat het orgaan van dagelijks bestuur nagenoeg alle taken van het thans in sommige SHM's bestaande directiecomité kan uitvoeren indien zij dat wensen.

Paragraaf 6 bevestigt dat het bestuursorgaan bepaalde comités kan oprichten. Dat kunnen louter adviserend comités zijn. Daarnaast verduidelijkt deze paragraaf dat het bestuursorgaan ook comités kan oprichten waaraan het één of meer bijzondere volmachten verleent, zoals een toewijzingscomité voor sociale woningen of een aanbestedingscomité. Het komt aan het bestuursorgaan toe om te bepalen in welke mate het betrokken comité beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheid wordt toegekend.

De bepalingen die de Vlaamse Regering de mogelijkheid bieden om de financiële voorwaarden voor de uitoefening van de mandaten in het bestuursorgaan vast te stellen werden gegroepeerd in paragraaf 7. Per vergetelheid was nog geen bepaling opgenomen dat de Vlaamse Regering ook de financiële voorwaarden van de mandaten van het dagelijks bestuur kan vaststellen, wat in deze paragraaf 7 werd toegevoegd. De bepaling dat de mandaten van de comités die geen deel uitmaken van het bestuursorgaan onbezoldigd zijn, werd algemener geformuleerd om duidelijk te maken dat enkel de leden van het bestuursorgaan bezoldigde mandaten kunnen opnemen, ook in het eventuele dagelijks bestuur of in eventueel op te richten comités. Alle andere personen kunnen geen

bezoldiging krijgen voor een eventueel mandaat dat ze in gelijk welke beraadslagende vergadering van de woonmaatschappij opnemen.

Een nieuwe paragraaf 8 wordt ingevoegd waarbij bij fusie of herstructurering tussen erkende woonorganisaties bij oprichting van de woonmaatschappijen of ingeval van fusie of herstructurering van woonmaatschappijen onderling de mogelijkheid gelaten wordt om voor de duurtijd van de lopende mandaten een hoger aantal bestuursleden toe te laten. In die overgangperiode mogen geen nieuwe bestuursleden worden aangesteld en de regeling loopt af bij de aanstelling van het eerstvolgende nieuwe bestuursorgaan.

Artikel 86

De volgorde van de woorden in de titel van hoofdstuk 5 werd omgedraaid. Omdat het doel ruimer is dan voorwerp, is het logischer om éérst te spreken van het doel, en pas aansluitend over het voorwerp. Dat voorwerp wordt overigens niet uitdrukkelijk gedefinieerd in de Codex, maar in de modelstatuten. Omdat er bepalingen zijn die gevolgen hebben voor de definiëring van het voorwerp, is het wel logisch dat het woord "voorwerp" in de titel is opgenomen.

Artikel 96

Dit artikel herformuleert het artikel 4.45 uit de Vlaamse Codex Wonen zonder hieraan inhoudelijke wijzigingen aan te brengen. Het artikel geeft aan welke mogelijkheden een woonmaatschappij heeft om de haar opgelegde doelstellingen en taken te volbrengen. In de huidige versie van VCW werd hier voor de oplijsting van de taken en opdrachten van de SHM's verwezen naar de bevoegdheden van de VMSW. In de principieel goedgekeurde versie van het ontwerp van decreet werd die werkwijze overgenomen voor de woonmaatschappij. De in het artikel vermelde bevoegdheden van de VMSW werden gelijkkelijk van toepassing verklaard voor de woonmaatschappijen. Rekening houdende met de op til zijnde fusie tussen de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen en de in het regeerakkoord aangekondigde herstructurering van de VMSW die hiervan het gevolg zal zijn, wordt er in de nieuwe versie van artikel 4.45 voor geopteerd de eigen bevoegdheden van de woonmaatschappijen te expliciteren en niet langer te verwijzen naar de artikelen die de bevoegdheden van de VMSW regelen. Omwille van de leesbaarheid wordt het artikel opgedeeld in zeven paragrafen.

Artikel 99

Paragraaf 2 werd louter taalkundig gewijzigd.

Artikel 129

In dit artikel werden de andere initiatiefnemers (naast de gemeente) opgesomd aan wie de toezichthouder een administratieve geldboete kan opleggen bij niet-naleving van de herinvesteringsplicht. Die verplichting geldt namelijk ook voor het OCMW, de welzijnsvereniging en het intergemeentelijk samenwerkingsverband; dus ook aan die initiatiefnemers moet de toezichthouder een administratieve geldboete kunnen opleggen.

Artikel 149

In dit artikel dat artikel 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen wijzigt, zijn uitsluitend technische correcties aangebracht. Naast een taalkundige correctie (meervoudsvorm), is ook de verwijzing naar de opdrachten voor woonmaatschappijen, vermeld in ontworpen artikel 4.45 toegevoegd. Dat artikel van de Vlaamse Codex Wonen zal immers niet langer verwijzen naar de opdrachten van de VMSW die van toepassing zijn op de woonmaatschappijen (artikel 4.24, met uitzondering van punt 2° en 6°, artikel 4.25, artikel 4.27, eerste lid, artikel 4.30, artikel 4.34 en artikel 5.91) maar ze expliciet en integraal

opsommen (zie hogervermelde toelichting bij artikel 96). Het is bijgevolg noodzakelijk om een verwijzing naar de opdrachten van de woonmaatschappijen, vermeld in artikel 4.45, toe te voegen.

Artikel 167

Dit artikel vervangt artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen. In het ontwerp van decreet zoals het principieel werd goedgekeurd werd bepaald dat onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, het werkingsgebied in aaneengesloten zones kan worden opgedeeld waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is. Aaneengesloten zones zijn echter niet noodzakelijk. Artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen, zoals het wordt vervangen door dit ontwerpdecreet, bepaalt dat de Vlaamse Regering de werkingsgebieden vaststelt. De Vlaamse Regering erkent één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering kan echter uitzonderingen hierop toestaan. Om in overeenstemming te zijn met die bepaling, kan er voor de toewijzingsraad niet vereist worden dat als er deelgebieden zouden worden afgebakend, dat het om aaneengesloten zones moet gaan. Die vereiste wordt dan ook geschrapt.

In het ontwerp van decreet zoals het principieel werd goedgekeurd, stond twee keer een zelfde bepaling (derde en zesde lid). Het zesde lid wordt dan ook geschrapt.

Artikel 190

Dit artikel vervangt artikel 6.36 van de Vlaamse Codex Wonen. Er wordt toegevoegd dat de Vlaamse Regering ook de termijn bepaalt waarbinnen de erkenning geldt van organisaties die in het kader van leegstandsbeheer sociale huurwoningen huren.

Artikel 202

Paragraaf 1, derde lid: Op basis van de eerste zin zou ten onrechte een interpretatie kunnen worden opgebouwd dat private partijen en het Vlaams Gewest als aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij worden uitgesloten als aandeelhouder bij een herstructurering in functie van een op te richten woonmaatschappij. De toegevoegde tweede zin maakt mogelijk dat alle bestaande aandeelhouders aandelen kunnen verwerven, wanneer dit gebeurt in het kader van een vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperatie met een andere sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij. Het is echter uitdrukkelijk niet de bedoeling dat hun inbreng daarbij toeneemt.

Paragraaf 3: De zinsnede “die op 31 december 2022 niet erkend is als woonmaatschappij” wordt geschrapt, omdat die verhindert dat een tijdelijke erkenning zou worden gegeven voor 1 januari 2023, terwijl dit uiteraard wel de bedoeling is. Daarnaast wordt de verwijzing naar art. 4.36 geschrapt. Art. 4.36 handelt immers over woonmaatschappijen die niet ontstaan uit een sociale huisvestingsmaatschappij. De tijdelijke verlenging van de erkenning kan niet enkel voor de kandidaat woonmaatschappijen worden toegestaan, maar ook voor SHM's die bezig zijn hun vermogensonderdelen en personeel aan de woonmaatschappijen-in-oprichting over te dragen. Het gaat dus om louter technische wijzigingen.

In paragraaf 4 werd een technische verduidelijking aangebracht zodat er geen verwarring kan ontstaan op welk moment aandeelhouders van SHM's die naamloze vennootschappen zijn kunnen uittreden. Ze noodzaakt geen aanpassing aan de memorie van toelichting.

In paragraaf 5 werd de verwijzing gecorrigeerd. Woonmaatschappijen die ontstaan uit een sociale huisvestingsmaatschappij worden immers erkend via de procedure waartoe machtiging werd gegeven aan de Vlaamse Regering in paragraaf 2 van dit artikel. De oorspronkelijke verwijzing naar artikel 4.36 was immers foutief. Er dringt zich geen aanpassing op in de memorie van toelichting.

In paragraaf 7 wordt bepaald dat voor de overgangperiode de SVK's en SHM's tot aan hun vereffening blijven onderworpen aan de Vlaamse Codex Wonen zoals die bestaat vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Omdat de Vlaamse Codex Wonen voorziet dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun onroerende goederen enkel uit de hand kunnen overdragen aan o.a. andere sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt expliciet de mogelijkheid voorzien voor sociale huisvestingsmaatschappijen om in de overgangsfase hun onroerend goed uit de hand over te dragen aan woonmaatschappijen of sociale huisvestingsmaatschappijen onder de opschortende voorwaarde voor die laatste dat ze erkend wordt als woonmaatschappij.

Artikel 203

In dit artikel werden verschillende technische wijzigingen doorgevoerd:

- De verwijzing naar de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen werd geëxpliciteerd
- Om te vermijden dat hieromtrent onduidelijkheid zou kunnen rijzen, werd op verschillende plaatsen in dit artikel verduidelijkt dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn die ofwel binnen ofwel buiten het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn. Gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn die gelegen zijn buiten het werkingsgebied van de woonmaatschappij waarin zij aandelen beschikken worden immers op dezelfde manier behandeld als de private aandeelhouders.
- In punt 1^o werd dezelfde uitzondering toegevoegd, zoals voorzien in art. 196, §1, derde lid (zie toelichting hierboven)

Enkel het schrappen van het zesde punt heeft ook een inhoudelijke consequentie. Bij de eerste principiële goedkeuring voorzag een zesde punt dat in geval van fusie of splitsing geen toepassing kon worden gemaakt van de uitzonderingen, vermeld in respectievelijk artikel 12:26, §1, laatste lid, artikel 12:39, laatste lid, artikel 12:62, §1, laatste lid, artikel 12:78, zesde lid van het WVV. Die uitzonderingen in het WVV maakten het mogelijk dat – wanneer alle partijen het erover eens zijn - kon afstand gedaan worden van de opmaak van een controleverslag van de vennootschap door een commissaris, externe accountant of bedrijfsrevisor. Bij nader inzien was deze beperking op het WVV onnodig, aangezien het Vlaams Gewest in alle huisvestingsmaatschappijen als aandeelhouder aanwezig is en zich bovendien via het toezicht verzekerd weet dat de vastgestelde ruilverhoudingen zijn voorgelegd aan extern toezicht, wat gelet op het verbod van de uitbreiding van private participaties belangrijk is.

Artikel 205

In het tweede lid van dit artikel werd een verwijzing gecorrigeerd, zonder inhoudelijke gevolgen.

Artikel 206

In paragraaf 1 werd een verwijzing gecorrigeerd, zonder inhoudelijke gevolgen.

Artikel 207

Dit artikel wordt toegevoegd als verduidelijking welk recht van toepassing bij de omvorming van SHM's naar woonmaatschappijen. Een uitgebreide toelichting is toegevoegd in de memorie van toelichting.

Artikel 208

Dit artikel wordt toegevoegd om te verhinderen dat sommige aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen de omvorming tot woonmaatschappij kunnen blokkeren, louter door hun stilzitten. Voor de omvorming tot woonmaatschappij zal immers een statutenwijziging nodig

zijn, waarbij wijzigingen zullen worden aangebracht aan de rechten van de aandeelhouders. Het WVV legt in dat geval een aanwezigheids- en meerderheidsquotum op binnen elke "soort" aandelen. Dit artikel stelt de vereiste van zulke quota per soort aandelen buiten werking, voor zover het gaat om aanpassingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de erkenningsvoorwaarden van woonmaatschappijen. Een meer uitgebreide en volledige toelichting hierover is opgenomen in de memorie van toelichting.

Artikel 209

De laatste bijzin uit paragraaf 2 werd geschrapt omdat daardoor verwarring kon ontstaan in samenlezing met de bepalingen in paragraaf 3 die nog strenger zijn.

Artikel 210

Met dit artikel wordt voor de SVK's met de rechtsvorm van een OCMW of welzijnsvereniging de mogelijkheid geboden hun sociale huisvesting-activiteiten, om niet of ten bezwarende titel, over te dragen als 'algemeenheid' of 'bedrijfstak' op overeenkomstige wijze als voorzien in het wetboek van vennootschappen en verenigingen. Voor die overdrachten worden dezelfde voorwaarden en modaliteiten voorzien als voor de SVK's met vzw-rechtsvorm uit art. 201.

Artikel 211

Dit artikel bepaalt dat SVK's hun niet-aangewende overgedragen saldi van ontvangen subsidies overmaken aan de woonmaatschappij aan wie zij hun vermogensbestanddelen overdragen. De overgedragen bedragen moeten worden gereserveerd bij de ontvangende maatschappij voor toekomstige kosten verbonden aan niet-recupereerbare huurschade of definitief niet-recupereerbare huurvorderingen die voortvloeien uit de overgenomen SVK-activiteiten.

Artikel 212

Het eerste lid werd toegevoegd om te verduidelijken dat er voor de overdrachten van de hoofdhuurcontracten tussen SVK en verhuurder naar de woonmaatschappij geen schriftelijke of voorafgaande toestemming van de verhuurder(s) vereist wordt. Deze afwijking op het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet is verantwoord in de memorie van toelichting.

In het tweede lid werd mogelijk gemaakt dat contractuele bedingen die voorzien in het recht van vervroegde beëindiging wegens controlewijziging, in hoofdhuurovereenkomsten van woningen die door SVK's in huur werden genomen buiten werking worden gesteld wanneer de hoofdhuurovereenkomst overgaat naar de woonmaatschappij. Daarbij werd aanvankelijk enkel verwezen naar de huurovereenkomsten die woonmaatschappijen hadden afgesloten. Die situatie kan zich voordoen indien een SVK opteert voor een overdracht van haar activiteiten ten algemene titel (algemeenheid of bedrijfstak), maar waarbij de verhuuractiviteiten die zich buiten het werkingsgebied van de WM vormen pas na de vorming van de woonmaatschappij overgedragen worden aan een andere woonmaatschappij. Overdrachten tussen woonmaatschappijen zijn theoretisch dus wel mogelijk maar de praktijk zal moeten uitwijzen of die mogelijkheid effectief wordt benut. De bepaling is echter vooral bedoeld voor overdrachten van SVK's naar woonmaatschappijen, maar de formulering was hierop nog niet voorzien.

Artikel 213

Dit artikel voorzag in de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om bijzondere regels vast te stellen als een SHM, SVK, een woonmaatschappij of het VWF woningen en percelen overdraagt aan een SHM of een woonmaatschappij. Die regels moeten het mogelijk maken de ontvangen subsidies geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de over te dragen onroerende goederen. Gemeenten of ocmw's werden niet in dit artikel opgenomen, hoewel zij eveneens gesubsidieerde

woningen en percelen kunnen overdragen (maar zonder dwang). Met de aanpassing worden gemeenten en ocmw's onder het toepassingsgebied van dit artikel gebracht. Bedoeling was om dezelfde regels voor alle actoren te hanteren.

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 ontwerp van decreet hebben geen weerslag op de beleidskredieten van het Vlaamse Gewest. Het ontwerp 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 ontwerp 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 ontwerp 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 (= burgemeestersoverleg) 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 55) – 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 toewijzingsstelsel, 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. Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of 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 beheeren 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 verstoorde 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 werklast), 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 werklast 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 ontwerp 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. VERDER TRAJECT

Er zal advies bij de Raad van State worden aangevraagd.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp 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 te gelasten over voornoemd ontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met 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.

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