

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vergoeding van sociale verhuurders voor het uitvoeren van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders
 - Principiële goedkeuring

Samenvatting: De Vlaamse Regering wil sociale verhuurders die onderzoek laten doen naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders financieel ondersteunen door tussen te komen in de kosten van dat onderzoek. Met dit besluit werkt de Vlaamse Regering de voorwaarden uit waaronder sociale verhuurders deze financiële ondersteuning kunnen bekomen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsdomein Omgeving – beleidsveld wonen.

Inhoudelijk structurelement 2: ondersteuning vraagzijde woningmarkt - OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2021/55 van 17 februari 2021.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Sociale huurwoningen moeten worden voorbehouden voor de doelgroep die er effectief recht op heeft. Om die reden werkt het sociaal huurstelsel met voorwaarden inzake onroerend bezit: wie over een woning of bouwperceel beschikt, heeft geen sociale huurwoning nodig. De voorwaarden inzake onroerend bezit gelden zowel voor kandidaat-huurders als voor huurders en staan opgenomen in artikel 6.12, eerste lid, 1° tot en met 5°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Elke vorm van fraude moet maximaal worden uitgesloten. Sociale verhuurders ondervinden evenwel moeilijkheden en drempels om de voorwaarden inzake onroerend bezit in het buitenland te kunnen controleren. Daarom wordt er deze legislatuur werk gemaakt van een beter en efficiënter kader waarbinnen deze controle kan gebeuren.

- In de eerste plaats zal het regelgevend kader verduidelijkt worden. De eerste stap hiervoor werd al gezet door de principiële goedkeuring van een decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen waarmee in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een decretale basis wordt gecreëerd om voor de controle op de voorwaarden inzake onroerend bezit samen te werken met private of publieke partners.
- Vervolgens zullen praktische belemmeringen worden weggenomen doordat door de Vlaamse overheid (VMSW) een raamovereenkomst met private onderzoeksbureaus werd gesloten en sociale verhuurders zonder administratieve rompslomp een beroep kunnen doen op deze private onderzoeksbureaus wanneer zij vermoedens hebben van buitenlands onroerend bezit bij hun sociale huurders.
- Tot slot worden financiële drempels weggewerkt doordat sociale verhuurders die beroep doen op private onderzoeksbureaus financieel ondersteund worden door de Vlaamse overheid.

Het voorliggende voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering speelt in op dit laatste aspect en bepaalt de voorwaarden waaronder sociale verhuurders een beroep kunnen doen op de vermelde financiële tussenkomst.

Voor 2021 werd alvast een budget van 5 miljoen euro voorzien op de uitgavenbegroting (begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS).

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELLEN

Artikel 1

In dit artikel worden een aantal definities opgenomen om de leesbaarheid van het besluit te bevorderen.

- Met de term buitenlands onroerend bezit wordt verwezen naar de voorwaarden inzake onroerend bezit die zijn opgenomen in het sociaal huurstelsel.
- De term sociale huurder verwijst logischerwijze naar huurders van een sociale huurwoning, aangezien zij onderworpen zijn aan de voorwaarden inzake onroerend bezit.
- De term sociale verhuurder heeft betrekking op alle sociale verhuurders, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021: sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en de lokale besturen (gemeente en OCMW).

Artikel 2

Dit artikel bepaalt het principe: binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting (voor 2021 bedraagt dit bedrag zoals gezegd 5 miljoen euro) en onder de voorwaarden, vermeld in dit voorontwerp van besluit, wordt een toelage verleend aan de sociale verhuurders die een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders laten uitvoeren.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt de voorwaarden waaronder de sociale verhuurders de toelage kunnen bekomen. De stellers van dit voorontwerp van besluit kiezen bewust voor zeer beperkte voorwaarden om de administratieve rompslomp zo beperkt mogelijk te houden.

1. In de eerste plaats worden enkel kosten van private onderzoeksbureaus vergoed, wanneer zij werden uitgevoerd op basis van de raamovereenkomst die de VMSW heeft gesloten. Op die manier is er zekerheid over de prijs die het private onderzoeksbureau kan aanrekenen. De raamovereenkomst laat enkel onderzoeken toe naar het huidig buitenlands onroerend bezit van zittende huurders. Het onderzoek is immers bedoeld om de huurovereenkomst van sociale huurders te kunnen beëindigen wanneer blijkt dat zij buitenlands onroerend bezit hebben en dus niet thuishoren in de sociale huur. Historisch onderzoek waarbij enkel onderzoek naar vroeger buitenlands bezit van sociale huurders wordt uitgevoerd (bv. om voor die periode de genoten sociale korting te kunnen terugvorderen) is dus niet aan de orde. Indien uit de evaluatie van de huidige raamovereenkomst (die twee jaar loopt) blijkt dat een uitbreiding aangewezen is, kan dat uiteraard bij een volgende raamovereenkomst worden overwogen.
2. Als tweede voorwaarde is vereist dat de sociale verhuurder die terugvordering van kosten vraagt, de factuur van het private onderzoeksbureau voorlegt. Om te kunnen nagaan of voldaan is aan de eerste voorwaarde, moet de factuur verwijzen naar de raamovereenkomst.

Daarnaast wordt ook mogelijk gemaakt dat de sociale verhuurders onderzoeken naar buitenlands onroerend bezit bestellen buiten de raamovereenkomst wanneer er voor een bepaald land geen bureau werd aangesteld binnen de raamovereenkomst. Daar worden wel voorwaarden aan gekoppeld:

1. Het onderzoek verloopt op dezelfde wijze als een onderzoek binnen de raamovereenkomst.
2. Het onderzoek werd besteld bij één van de private onderzoeksbureaus uit de raamovereenkomst.
3. De sociale verhuurder heeft bij drie onderzoeksbureaus (of alle onderzoeksbureaus als er minder dan drie werden aangesteld in de raamovereenkomst) een offerte voor een volledig onderzoek gevraagd.
4. De sociale verhuurder heeft voor het goedkoopste bureau gekozen.
5. De prijs voor een volledig onderzoek van het goedkoopste bureau bedraagt maximaal 150% van de gemiddelde prijs voor een volledig onderzoek. De gemiddelde prijs voor een volledig onderzoek wordt berekend op basis van de prijs van de eerst gerangschikte private partner per gegund perceel.

Deze voorwaarden garanderen dat de kostprijs van dit onderzoek buiten de raamovereenkomst toch enigszins binnen de perken blijft.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt het bedrag van de toelage.

Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde. Het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit zal volgens de raamovereenkomst immers in twee fases verlopen. In een eerste fase wordt nagegaan of er onroerend bezit in het buitenland in hoofde van een sociale huurder is. Indien uit het vooronderzoek blijkt dat er effectief buitenlands bezit is, voert het private onderzoeksbureau een onderzoek ten gronde uit. Daarbij worden de nodige documenten verzameld en maakt het private onderzoeksbureau een volledig dossier op dat de

sociale verhuurder kan gebruiken in een eventuele gerechtelijke procedure ten aanzien van de sociale huurder.

De bedragen van de toelage zijn de volgende:

- 75% van het factuurbedrag van het vooronderzoek wanneer uit het vooronderzoek geen bewijs van buitenlands onroerend bezit in hoofde van de huurder voortvloeit (het vooronderzoek brengt geen duidelijkheid of verschaft duidelijkheid dat er geen buitenlands onroerend bezit is). Doordat de sociale verhuurder in dit geval zelf 25% van het factuurbedrag op zich moet nemen, wordt vermeden dat sociale verhuurders lichtzinnig onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders beginnen uitvoeren en wordt verzekerd dat er toch al aanwijzingen in die richting zijn.
- 100% van het factuurbedrag van het vooronderzoek dat een bewijs van buitenlands onroerend bezit in hoofde van de sociale huurder oplevert en het onderzoek ten gronde. Wanneer uit het vooronderzoek blijkt dat de sociale huurder wel buitenlands onroerend bezit heeft, was het vermoeden van de sociale verhuurder terecht en krijgt hij de volledige kost van dat vooronderzoek terugbetaald. Hetzelfde geldt voor het daarop volgende onderzoek ten gronde.

Voor de invulling van de begrippen vooronderzoek en onderzoek ten gronde wordt verwezen naar de raamovereenkomst die werd gesloten door de VMSW.

- Vooronderzoek wordt in het bestek gedefinieerd als fase 1 van het volledig onderzoek zoals verder beschreven onder titel III 'Technische voorschriften'. Onder titel III wordt dit verder omschreven als volgt: 'Het vooronderzoek omvat een eerste administratief onderzoek waarbij de opdrachtnemer nagaat of er eigendom aanwezig is in het betrokken land'.
- Onderzoek ten gronde: in het bestek gedefinieerd als fase 2 van het volledig onderzoek zoals verder beschreven onder titel III 'Technische voorschriften'. Onder titel III wordt dit verder omschreven als volgt: 'Het onderzoek ten gronde omvat het opvragen van de nodige documenten ter plaatse en de opmaak van een volledig dossier'.
- Volledig onderzoek: in het bestek gedefinieerd als het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde samen.

Artikel 5

Dit artikel regelt de aanvraagprocedure.

De sociale verhuurder vraagt de toelage aan bij de VMSW. De VMSW stelt daarvoor een model van aanvraagformulier vast en bepaalt hoe de aanvraag moet worden gedaan.

Het aanvraagformulier informeert naar het voldoen aan de voorwaarden om de toelage te bekomen en kan uiteraard geen extra voorwaarden toevoegen. Om die reden kan het vaststellen van het model van aanvraagformulier worden beschouwd als technische aangelegenheid die kan worden gedelegeerd aan de VMSW.

Artikel 6

De toelage die sociale verhuurders kunnen vragen ter vergoeding van de kost van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit valt onder het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Het sociaal huurstelsel kent aan sociale verhuurders de opdracht toe om toe te zien op de voorwaarden inzake onroerend bezit bij kandidaat-huurders, maar vooral bij zittende huurders. De sociale verhuurders zijn belast met de DAEB van sociale verhuring. Het gaat over ofwel erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, ofwel erkende sociale verhuurkantoren, ofwel het Vlaams Woningfonds (decretaal erkend), ofwel lokale besturen. Dit voorontwerp van besluit bevat duidelijk de regels voor de compensatie die de sociale verhuurder kan bekomen en de compensatie is nooit hoger dan nodig is ter dekking van de netto-kosten van de uitvoering van het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit, waardoor er ook geen risico op overcompensatie is.

Artikel 7

De mogelijkheid om financiële tussenkomst te vragen ontstaat zodra het besluit wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De inhoudelijke voorwaarden om de toelage te bekomen vereisen dat het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van een sociale huurder wordt uitgevoerd binnen het kader van de raamovereenkomst die de VMSW heeft gesloten. Deze wijze van formulering houdt dus ook in dat sociale verhuurders na de inwerkingtreding van het besluit een toelage kunnen vragen voor de onderzoeken die zijn gevraagd vóór de inwerkingtreding van het besluit, op voorwaarde dat ze inhoudelijk voldoen aan de voorwaarden van ontworpen artikel 3.

Artikel 8

Dit artikel behoeft geen commentaar.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Bij de begrotingsopmaak 2021 werd vanuit de Atoma-middelen 5 miljoen euro voorzien op de begroting van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (via begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS).

Het advies IF werd bekomen op 22 februari 2021.

De Inspectie van Financiën verleent ten gronde een gunstig advies en gaf tevens een aantal opmerkingen mee. Onderstaande elementen werden aangepast in opvolging hiervan.

- De Inspectie van Financiën vraagt zich af in welke mate het begrip “bewijs” (op basis van een vooronderzoek) steeds op een eenduidige manier kan bepaald worden. Aan artikel 4 van het ontwerpbesluit wordt toegevoegd dat de factuur duidelijk moet vermelden of uit het vooronderzoek buitenlands onroerend bezit blijkt of niet.
- De Inspectie van Financiën merkt op dat niet wordt geëxpliciteerd dat de VMSW de toelagen zal betalen. Dat is correct en wordt daarom toegevoegd aan artikel 5 van het ontwerpbesluit.

De Inspectie van Financiën stelt daarnaast vast dat elke informatie over de doorlopen plaatsingsprocedure voor de raamovereenkomst ontbreekt. Er wordt voorzien in een toelage van 75% tot 100% van een “factuurbedrag” maar over de hoogte van dit bedrag en welke elementen dat bedrag (kunnen) bepalen, wordt geen uitleg gegeven. Evenmin is duidelijk wie de deelnemers aan de raamovereenkomst zijn. Het dossier dient op dit punt aangevuld te worden.

Rekening houdend met de regelgeving over de overheidsopdrachten kan de volgende informatie over de raamovereenkomst worden meegegeven. Het bestek werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de VMSW op 29 september 2020. Op 5 oktober 2020 startte de VMSW een **openbare procedure met naleving van de Europese bekendmakingsregels** op basis van artikel 36 van de Wet overheidsopdrachten. Limietdatum voor het indienen van offertes was 9 november 2020. De VMSW ontving van 1 inschrijver een offerte voor 3 percelen. Uit het onderzoek van de offerte bleek echter dat deze niet voor verdere beoordeling in aanmerking kwam omdat niet voldaan was aan de uitsluitings- en selectiecriteria.

Op 7 december 2020 startte de VMSW vervolgens op basis van artikel 42, § 1, eerste lid, 1^o, c) van de Wet overheidsopdrachten, een **onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking** op. De VMSW schreef hiervoor 7 ondernemingen aan. Limietdatum voor het indienen van offertes was 5 januari 2021. De VMSW ontving van 5 inschrijvers een offerte voor meerdere percelen. Op 18 februari 2021 besliste de VMSW over de gunning van de opdracht. Er werden 5 inschrijvers geselecteerd voor in totaal 24 (van de 26) percelen. In totaal zullen er via de raamovereenkomst in 41 landen onderzoeksopdrachten kunnen worden uitgevoerd.

Op 22 februari 2021 werd de gunnings- en sluitingsbrief (zowel per mail als per aangetekend schrijven) verstuurd naar de 5 geselecteerde inschrijvers. De looptijd van de raamovereenkomst vangt aan op 15 maart 2021 en eindigt op 14 maart 2023. Conform de bepalingen van het bestek kan de raamovereenkomst na het verstrijken van deze termijn tweemaal stilzwijgend verlengd worden, telkens met een duurtijd van 1 jaar.

Er werd niet ingegaan op de opmerkingen van IF inzake een voorafgaande goedkeuring van de bevoegde minister over de gunningsbeslissing, aangezien dit een bijkomende drempel en administratieve last zou veroorzaken bij de sociale verhuurders (alook bij de VMSW). De benutting van het voorziene budget zal opgevolgd worden, waardoor tijdig kan bijgestuurd worden indien nodig.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 5 maart 2021.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De behandeling van de aanvragen tot betaling van een toelage door de VMSW creëert een bijkomende werklust, die zal worden opgevangen binnen het bestaande personeelsbestand van de VMSW.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit voorontwerp van besluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen. In zoverre lokale besturen optreden als sociale verhuurder komen zij ook in aanmerking voor de toelage voor het uitvoeren van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van hun sociale huurders.

4. VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal advies worden ingewonnen van de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot vergoeding van sociale verhuurders voor het uitvoeren van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders;
- 2° de Vlaamse minister van wonen te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig 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

Bijlagen:

1. het principiële goed te keuren voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Inspectie van Financiën;
3. het begrotingsakkoord.