

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

## **NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

**Betreft:**

- ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Definitieve 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 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

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 Toezichtcommissie advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (advies nr. 2021/07). Zie voor een bespreking hiervan, zie de Memorie van Toelichting.

Op 5 maart 2021 hechtte de Vlaamse Regering haar tweede principiële goedkeuring aan het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (VR 2021 0503 DOC.0225/2BIS).

Op 3 mei 2021 heeft de Raad van State advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (advies nr. 68.995/3). Voor een bespreking van dat advies, zie de Memorie van Toelichting.

# 2. INHOUD

Voor een algemene en artikelsgewijze toelichting, zie de Memorie van Toelichting.

## 2.1. Aanpassingen n.a.v. het advies van de Raad van State van 3 mei 2021

De belangrijkste inhoudelijke opmerkingen uit het advies van de Raad van State situeren zich op volgende vlakken en de eventuele aanpassingen naar aanleiding hiervan worden uitgebreid toegelicht en verantwoord in de Memorie van Toelichting:

- De Raad van State merkt op dat het voorontwerp van decreet bepalingen bevat die betrekking hebben op de verwerking van persoonsgegevens en dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit moet worden ingewonnen. De Vlaamse Toezichtcommissie heeft echter op 26 januari 2021 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet. De Vlaamse Toezichtcommissie is opgericht bij artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer en is als toezichthoudende overheid voor de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 36, lid 4, van de AVG, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van de AVG door de instanties. Ingevolge artikel 51, lid 1, van de AVG kan immers elke lidstaat één of meer onafhankelijke overheidsinstanties, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van deze verordening, oprichten. Sinds de bekendmaking van de aanstelling van de leden van de VTC door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad d.d. 29 maart 2019, is de VTC ingevolge artikel 10/4, §1, van voornoemd decreet bevoegd om hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken omtrent elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerkingen van persoonsgegevens. Er moet

aldus worden vastgesteld dat er in dit geval een advies is waarbij het ontwerp is getoetst aan de AVG. De Vlaamse Toezichtcommissie heeft bovendien een volledige toetsing uitgevoerd, aangezien zij in de aanhef van het advies verwijst naar de AVG én naar de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens.

- De Raad van State stelt de vraag of de steunmaatregelen die voor woonmaatschappijen worden voorzien aangemeld werden bij de Europese Commissie. Ook op dit punt herhalen we het eerder ingenomen regeringsstandpunt dat het hier gaat om compensaties aan ondernemingen voor de uitvoering van een dienst van algemeen economisch belang die onder de scope van het DAEB-vrijstellingenbesluit valt en waarover tweejaarlijks wordt gerapporteerd.
- De Raad van State verwijst naar zijn advies bij het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving en adviseert om de bepaling te schrappen die wooninspecteurs het recht te verleent van een zogenaamde bestuurlijke visitatie. In de Memorie van Toelichting wordt uitgebreid verantwoord waarom de ontworpen bepaling voldoende rekening houdt met de bekommernissen van de Raad van State en derhalve niet wordt aangepast.
- De Raad van State meende dat op meerdere plaatsen in dit decreet afgeweken werd van het vennootschapsrecht zonder dat daarvoor in de Memorie van Toelichting voorzien werd in een verantwoording op basis van de impliciete bevoegdheden. Waar effectief wordt afgeweken van het vennootschapsrecht, werd de Memorie van Toelichting, die hiertoe reeds elementen bevatte, verder aangevuld.
- De Raad van State signaleerde ook dat sommige opmerkingen uit drie eerdere adviezen (59.197/3,<sup>1</sup> 60.330/3<sup>2</sup> en 63.608/3<sup>3</sup>) nog steeds relevant waren. De relevante elementen uit die adviezen werden in de Memorie van Toelichting expliciet uitgelicht en bijkomend verantwoord, voor zover die verantwoording al niet vervat zat in de repliek die op andere opmerkingen van de Raad van State wordt gegeven.
- In artikel 77 werd de overdrachtprijs van de onroerende goederen tussen sociale woonactoren in het kader van de vorming van woonmaatschappijen gealigneerd op de aanbevelingen van de Raad van State. Het ontwerp voorziet thans in de mogelijkheid voor de partijen om de overnameprijs van de goederen zelf te bepalen, wanneer de overdracht niet mogelijk zou zijn via een herstructureringsoperatie. Wanneer partijen in die situatie echter niet zelf tot een akkoord over de prijs kunnen komen, gebeurt de overdracht tegen de venale waarde van die goederen, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In het kader van de redelijkheid inzake schuldbeheer wordt tegelijk voorzien in een verplichting om de eventuele opbrengsten van de verkoop van patrimonium aan te wenden om bestaande schulden bij het Vlaams Gewest vervroegd af te lossen. De Vlaamse Regering zal de verdere modaliteiten regelen in een uitvoeringsbesluit.
- Met betrekking tot huidig artikel 102 beveelt de Raad van State aan nader te bepalen “in welke rechtspersonen en met welk doel belangen kunnen worden genomen en welke criteria de Vlaamse Regering bij het uitoefenen van haar toezicht in acht moet nemen”. Deze opmerking noopt niet tot een wijziging van het ontwerp van decreet, maar in de Memorie van Toelichting werd wel voorzien in een uitgebreidere motivering.
- Met betrekking tot huidig artikel 178 meent de Raad van State dat er een verschil in behandeling kan ontstaan tussen enerzijds een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die sociaal huurder is en anderzijds een niet-beroepsactief persoon met

---

<sup>1</sup> Adv.RvS 59.197/3 van 13 mei 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 14 oktober 2016 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’, *Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 814/1, 153 e.v.

<sup>2</sup> Adv.RvS 60.330/3 van 5 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 28 april 2017 ‘houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties’, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1081/1, 57 e.v.

<sup>3</sup> Adv.RvS 63.608/3 van 28 juni 2018 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 21 december 2018 ‘tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode’, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1677/1, 61 e.v.

arbeidspotentieel die dat niet is. Er wordt in dit verband geopteerd om een uitgebreidere verantwoording te voorzien als antwoord op de opmerking van de Raad van State.

## 2.2. Technische aanpassingen

Sinds de tweede principiële goedkeuring zijn er enkele technische wijzigingen met inhoudelijke impact doorgevoerd aan het ontwerp van decreet:

### Wijziging artikel 8

In dit artikel wordt in een bijkomende uitzonderingscategorie voorzien die onder 8° wordt toegevoegd aan artikel 5.2.1.§1/1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening. Deze wijziging heeft tot doel de overdrachtakten die moeten leiden tot de oprichting van de woonmaatschappijen of de conformering van hun werkingsgebieden aan de voorwaarden gesteld in dit decreet, vrij te stellen van de informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar. Een uitgebreide toelichting daaromtrent is opgenomen in de memorie van toelichting.

### Wijziging artikel 32

Er wordt een verwijzing naar artikel 5.74 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegevoegd aan artikel 3.6, §2, tweede lid, om een vergetelheid naar aanleiding van de codificatie te corrigeren, zodat de gewestelijk ambtenaar ook een conformiteitsattest kan afleveren na een conformiteitsonderzoek in het kader van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

### Nieuw artikel 57

Naar aanleiding van de codificatie van de Vlaamse Wooncode werd artikel 27bis hernummerd tot artikel 4.5 van de codex. Aangezien het punt 2° uit artikel 27bis, eerste lid, leeg was, werden punt 3° tot en met 5° hernummerd tot resp. punt 2° tot en met 4°. In het tweede lid werden die wijzigingen per vergissing niet aangepast. Met dit ontwerpartikel worden twee foutieve verwijzingen aangepast.

### Nieuw artikel 58

In advies 69.040/3 van 15 april 2021 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'tot vergoeding van sociale verhuurders voor het uitvoeren van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders' geeft de Raad van State aan dat er een decretale grondslag ontbreekt voor het opdragen van de taak van de uitkering van de ontworpen toelage aan de VMSW. Die kritiek werd echter niet gevolgd. Volgens artikel 4.13, § 1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de VMSW er onder meer mee belast de sociale woonactoren inzake het beheer van hun sociaal woonpatrimonium te ondersteunen op technisch, financieel, juridisch en administratief vlak. De uitbetaling van deze toelage kan onder deze opdracht worden gebracht.

In datzelfde advies verwijst de Raad wel naar dit ontwerpdecreet dat een kader creëert waarbinnen onderzoek naar buitenlands onroerend bezit kan plaatsvinden: "Het voorontwerp van decreet kent de sociale verhuurder om die reden uitdrukkelijk de mogelijkheid toe om een beroep te doen op private of publieke partners voor het onderzoek van onroerend bezit in het buitenland, en kent de sociale verhuurder daarbij het recht toe om bepaalde persoonsgegevens door te geven aan die private partners om dat onderzoek door hen mogelijk te maken.". Het voorontwerp van decreet voorziet ook in een vergoeding voor de verhuurders die zo'n onderzoek hebben uitgevoerd.

Hoewel er een grondslag voorhanden is om de VMSW de vergoeding te laten uitbetalen, wordt er naar aanleiding van hetgeen de Raad van State in advies 69.040/3 heeft opgemerkt, met dit artikel voorzien in een bijzondere rechtsgrond voor de VMSW om de vergoeding te verdelen onder de verhuurders.

### Wijziging artikel 153

In paragraaf 2 werd per vergissing alleen verwezen naar de woonmaatschappij. Aangezien de bevoegdheid tot het verkopen van onroerende goederen overeenkomstig artikel 5.91 van de Vlaamse

Codex Wonen zowel aan de VMSW als aan de woonmaatschappijen toekomt, kan ook de VMSW desgevallend verwerkingsverantwoordelijke zijn.

#### Wijziging artikel 205

Aan de zevende paragraaf werd een bijkomend lid toegevoegd om de fiscale status van de activiteiten en goederen, betrokken in de sociale huisvesting, te waarborgen in de overgangsfase naar de oprichting van de woonmaatschappijen.

#### Wijziging artikel 225

De uitgestelde inwerkingtreding van de gunsttarieven inzake onroerende voorheffing (vermeld in art. 11) werd geschrapt om te vermijden dat die gunsttarieven niet van toepassing zouden zijn op de activiteiten van woonmaatschappijen die al in 2022 opgericht worden.

Doorheen de decreettekst werden daarnaast nog verschillend, louter tekstuele, wijzigingen aangebracht die de leesbaarheid van het decreet vergroten, of enkel technische vergissingen waren (zoals het corrigeren van een verwijzing naar een paragraaf). Hetzelfde geldt voor de memorie van toelichting waar op sommige plaatsen ook de bedoelingen van de decreetgever verder werden geëxpliciteerd waar dat nodig werd geacht. Een voorbeeld daarvan is de toelichting van artikel 205 §3, waar onduidelijkheid bleek over de tijdelijke erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij na in de periode tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2023.

## **4. VERDER TRAJECT**

Het ontwerp van decreet zal na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering worden ingediend bij het Vlaams Parlement.

## 5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar 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 voornoemd ontwerp van decreet en de bijbehorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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