

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 3 en 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen en tot wijziging van boek 3 en boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Met dit besluit worden er wijzigingen aangebracht aan het Oprichtingsbesluit van Wonen-Vlaanderen en aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijzigingen aan het Oprichtingsbesluit hebben hoofdzakelijk betrekking op aanpassingen die noodzakelijk zijn naar aanleiding van de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijzigingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffen aanpassingen en verduidelijkingen aan boek 3 van dit besluit, vooral met betrekking tot het beroep in de procedure tot ongeschikt- en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en in de procedure tot overbewoondverklaring. De wijzigingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, titel 1 en 2, hebben betrekking op het inschrijven van een beroepsmogelijkheid als de tegemoetkoming wordt herberekend naar aanleiding van de jaarlijkse controle en als de tegemoetkoming wordt opgeschort.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier situeert zich binnen het beleidsveld wonen.

Naar aanleiding van de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (door middel van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen), dewelke in werking treedt op 1 januari 2023, moeten er nog bepaalde delegaties aan de Vlaamse Regering, die opgenomen zijn in het kaderdecreet, in de regelgeving uitgewerkt worden.

Daarnaast is duidelijke en volledige regelgeving essentieel. Om deze reden worden er een aantal, veelal technische, aanpassingen doorgevoerd aan boek 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dit geval gaat het hoofdzakelijk over aanpassingen met betrekking tot het beroep in de procedure tot ongeschikt- en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en in de procedure tot overbewoondverklaring.

Ten slotte worden in boek 5, titel 1 en 2 de beroepsmogelijkheden uitgebreid.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

- Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2022/194 van 27 mei 2022
- Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering kreeg het akkoord van de Inspectie van Financiën op 25 mei 2022 (referte 2022001930)

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

De minister van Wonen stelde in de beleidsnota Wonen 2019-2024 dat hij de piste zou onderzoeken om binnen de strafrechtelijke procedure op vlak van woningkwaliteitshandhaving een bijkomend luik bestuurlijke beboeting in te voeren. Dit onderzoek resulteerde in de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke handhaving van 22 maart 2019 in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit kaderdecreet voorziet bepaalde delegaties aan de Vlaamse regering, voornamelijk met betrekking tot het aanstellen van personen in bepaalde functies die door dit decreet gecreëerd worden. Het aanstellen van personeelsleden in decretaal bepaalde functies gebeurt vaak via een beroep op aanvullende en specifieke delegaties aan het hoofd van het agentschap, zoals mogelijk gemaakt door het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot regeling van de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de departementen en van de intern verzelfstandigde agentschappen. In het ontwerp wordt ervoor gekozen om ditzelfde principe toe te passen. Dit resulteert in wijzigingen van het Oprichtingsbesluit van Wonen-Vlaanderen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een tweede onderdeel van dit ontwerp van besluit voert technisch juridische aanpassingen door aan boek 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De meeste wijzigingen hebben betrekking op verduidelijkingen in de beroepsprocedure tegen ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen en overbewoondverklaringen van de burgemeester (of tegen diens stilzitten). De bestaande teksten zijn niet altijd even duidelijk. Het gaat bijvoorbeeld over het begin- en eindpunt van termijnen, mogelijkheden om al dan niet argumenten kenbaar te maken, de mogelijkheden van de minister in beroep... In de praktijk werd er met betrekking tot deze punten reeds zoveel mogelijk op uniforme wijze gewerkt, waarbij teruggesproken werd naar algemene principes of rechtspraak van de Raad van State. Met dit ontwerp van besluit wordt getracht om deze principes uitdrukkelijk te verankeren in de regelgeving. Dit vergroot de rechtszekerheid en geeft duidelijkheid voor de partijen die met deze regelgeving geconfronteerd worden.

In de regelgeving van de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders en de regelgeving van de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders was enkel voorzien in een beroepsprocedure tegen beslissingen genomen in het kader van de aanvraag. Ingevolge een vergetelheid werd geen beroepsprocedure opgenomen tegen de beslissingen genomen naar

aanleiding van de jaarlijkse controle of de beslissingen tot opschorting van de tegemoetkoming. Deze beroepsmogelijkheden worden met dit ontwerp ingeschreven.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.

Artikel 1

Met dit ontwerpartikel worden in het oprichtingsbesluit van Wonen-Vlaanderen de taken van het agentschap aangepast. Naast het toepassen van de handhavingsmaatregelen van boek 3, deel 9 zal het agentschap vanaf 1 januari 2023 ook de handhavingstaken van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) opnemen. Artikel 1.8, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de implementatie van dit kaderdecreet in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW).

Artikel 2

Dit artikel voert verschillende wijzigingen door aan artikel 8 van het oprichtingsbesluit. Het gaat voornamelijk om volgende zaken.

- Een verwijzing naar het oude besluit met betrekking tot de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de intern verzelfstandigde agentschappen van de Vlaamse Overheid wordt vervangen door een verwijzing naar het actuele besluit.
- Een aantal verwijzingen naar niet meer bestaande regelgeving wordt opgeheven.
- Artikel 8, tweede lid, 3°, c) wordt vervangen. Tot op heden vermeldt dit artikel dat het hoofd van het agentschap ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid kan aanstellen in het kader van de strafrechtelijke procedure op vlak van woningkwaliteit. Het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) voorziet in enkele delegaties aan de Vlaamse Regering, zoals de aanstelling van agenten en officieren van gerechtelijke politie, het vaststellen van onder meer hun opleidings- en ervaringsvereisten en het inhoudelijk, geografisch en temporeel omschrijven van hun opsporingsopdracht. Het voorgestelde artikel voorziet in een delegatie aan het hoofd van het agentschap voor deze zaken.

Door de implementatie van het KBH wordt de terminologie 'ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid' aangepast naar agenten van gerechtelijke politie (zoals gebruikt in het KBH). Tevens wordt in het ontworpen artikel de bevoegdheid tot aanstelling van officieren van gerechtelijke politie uitdrukkelijk vermeld. Hoewel in het kader van de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten de wooninspecteur op basis van de Vlaamse Codex Wonen reeds van rechtswege officier van gerechtelijke politie is (en de mogelijkheid om hem aan te stellen reeds voorzien is in artikel 8 van het oprichtingsbesluit) wordt met deze toevoeging de mogelijkheid voorzien om officieren van gerechtelijke politie aan te stellen die geen wooninspecteur zijn.

- Er worden ook nog enkele andere bevoegdheden gedelegeerd aan het hoofd van het agentschap. Het gaat over de mogelijkheid om personen aan te stellen die taken zullen uitvoeren zoals voorzien in het KBH, nl. de bestuurlijk opsporingsagent, personen die als beboetings- of vervolgingsinstantie kunnen optreden en personen die een bestuurlijke sanctiebeslissing als uitvoerbaar kunnen waarmerken.

Artikel 3

Door toevoeging van een nieuw artikel 3.1/1 (zie toelichting bij het ontworpen artikel 5) bevat de titel van boek 3, deel 1 niet enkel meer definities. Om deze reden wordt het opschrift van de titel uitgebreid.

Artikel 4

Met dit ontwerpartikel worden er verschillende wijzigingen aangebracht aan artikel 3.1. Het gaat over volgende zaken.

- De definitie van aangetekende brief wordt aangepast met de elektronische beveiligde zending en creëert ook ruimte zodat de minister nader kan bepalen wat er als beveiligde zending kan doorgaan. Op verschillende andere plaatsen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is deze mogelijkheid al voorzien. Deze aanpassing maakt de definitie 'future proof'.
- Er wordt een definitie van kennisgeving geformuleerd. Tot op heden bestaat dit nog niet, maar het is noodzakelijk om dit te kunnen onderscheiden van de term 'beveiligde zending'.

Artikel 5

Er wordt een nieuw artikel 3.1/1 toegevoegd.

De exacte aanvangsdatum van termijnen in boek 3 is momenteel vaak onduidelijk. Om deze reden wordt in het voorliggend ontwerp bepaald dat als er gesproken wordt over een betekening die de aanvang vormt voor een termijn, deze betekening met beveiligde zending moet gebeuren. Verder wordt gesteld dat termijnen:

- een aanvang nemen de dag na de ontvangst en
- in kalenderdagen geteld worden. Kalenderdagen zijn alle dagen, inclusief weekend en wettelijke feestdagen.

Er wordt tevens een vermoeden ingeschreven met betrekking tot het moment waarop een aangetekende brief geacht wordt ontvangen te zijn. Hier wordt de dag na de derde werkdag na afgifte ter post genomen als aanvangspunt. De theorie van het gerechtelijk wetboek wordt hier naar analogie toegepast in het bestuursrecht. Hoewel het gerechtelijk wetboek in beginsel niet rechtstreeks van toepassing is op het bestuursrecht, past de Raad van State dit wel naar analogie toe (A. WIJNANTS, "Termijnen in het bestuursrecht", <https://www.studocu.com/nl-be/document/katholieke-universiteit-leuven/publiekrecht-i-staats-en-administratief-recht/overige/termijnen-in-het-bestuursrecht-een-kennismaking-paper/128443/view>). In het nieuwe artikel wordt verduidelijkt dat zaterdag, zondagen en wettelijke feestdagen geen werkdagen zijn.

Artikel 6

In dit artikel wordt er aan artikel 3.2, §2, eerste lid een zin toegevoegd. Deze zin maakt duidelijk dat er ook een rookmelder moet zijn in ruimtes voor gedeeld gebruik in meergezinswoningen als er zich daar een technische installatie bevindt. De plaatsing van rookmelders is nu al verplicht op elke verdieping in een zelfstandige woning en kamerwoning en eveneens in elke kamer. Ook op zolders en kelders met een technische installatie of die directe toegang hebben en normaal en onmiddellijk te betreden zijn, moet er een rookmelder voorzien zijn.

In de praktijk stoot men op het probleem dat er geen verplichting is om een rookmelder te hangen in bijvoorbeeld gemeenschappelijke gangen of gedeelde technische ruimtes waar een technische installatie hangt. Aangezien dergelijke installaties vaak een verhoogd risico op brand met zich

meebrengen en het in dit geval een gedeelde verantwoordelijkheid is van elke eigenaar-verhuurder (waardoor er een groter risico is dat ze niet geplaatst worden), is het aangewezen ook hier de verplichting te voorzien.

Het ontworpen artikel voorziet in een delegatie aan de minister om de verplichtingen over de plaatsing van rookmelders bij technische installaties nader te bepalen. Op die manier kan er op MB-niveau nader gepreciseerd worden welke installaties door hun aard een groter risico inhouden op een defect dat brand kan veroorzaken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zekeringkasten, omvormers fotovoltaïsche systemen, thuisbatterijen, laadpunten, warmtepompen... Lichtschakelaars en stopcontacten zullen hier niet onder vallen, net zomin als watermeters.

Onder ruimtes voor gedeeld gebruik vallen alle ruimtes die gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden of waarvan logischerwijze verondersteld wordt dat dit mogelijk zou moeten zijn. Dit kunnen ook aparte lokalen zijn. Voor specifieke afgesloten technische ruimtes met installaties die niet noodzakelijk toegankelijk (gedeeld) moeten zijn voor de bewoners, geldt de verplichting niet. Er valt te denken aan bijvoorbeeld liftmachinekamers. Vaak zijn deze al apart beveiligd en enkel toegankelijk voor de medewerkers van de liftfirma. De gemeenschappelijke gangen in meergezinswoningen worden beschouwd als ruimtes voor gedeeld gebruik.

Het spreekt voor zich dat men niet aan de verplichting kan ontkomen door alle technische lokalen af te sluiten. De installaties die bereikbaar moeten zijn voor de bewoners, moeten dat ook effectief zijn. Zo niet wordt de niet-bereikbaarheid van bepaalde installaties. gequoteerd op het technisch verslag.

In dezelfde paragraaf wordt ook een vierde lid toegevoegd waarin een definitie van technische installatie wordt geformuleerd. Het gaat om elektrische installaties die vast verbonden zijn met het gebouw.

Artikel 7

Dit ontwerpartikel bevat een terminologische aanpassing die noodzakelijk is om de tekst in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH). De wooninspecteur is officier van gerechtelijke politie en de verbalisant (ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheden) is volgens de terminologie van het KBH agent van gerechtelijke politie. Voor beiden stelt het KBH dat het moet gaan om personeelsleden van het Vlaams Gewest.

Artikel 8

Naast zijn beslissing in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring moet de burgemeester ook de bewijzen van de beveiligde zendingen van deze beslissing bezorgen aan de gewestelijk ambtenaar (en de wooninspecteur). Door de hoger aangegeven verduidelijking dat het betekenen steeds bij beveiligde zending moet gebeuren (de betekening doet immers de beroepstermijn lopen), is het van belang dat geweten is wanneer de termijn start. Dit kan aan de hand van het bewijs van aangetekende zending bepaald worden. In zoverre de bewijzen nog niet eerder bezorgd zijn, zal minstens de gewestelijk ambtenaar zorgen voor registratie in VLOK, het digitale dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit, zodat de personen die moeten oordelen over de ontvankelijkheid van het beroep tegen die beslissing reeds op de hoogte zijn van het moment van betekening.

Artikel 9

Dit ontwerpartikel voert verschillende wijzigingen door aan artikel 3.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aanpassing is vooral ingegeven door het feit dat het voor de minister en de personen die de ontvankelijkheid van het beroep moeten beoordelen, duidelijker moet zijn of een ontvangen document effectief een beroep is tegen een beslissing of het stilzitten van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (o/o). Nog al te vaak vormen sommige beroepen geen echt beroep tegen een dergelijke beslissing (maar bijvoorbeeld een

vraag tot 'tweede opinie' na de weigering van een conformiteitsattest) en ontbreekt quasi elke motivering. In sommige gevallen wordt ook beroep aangetekend zonder motivering enkel om tijd te winnen.

Tot op heden waren enkel de tijdigheid en de beveiligde zending op het adres van het agentschap ontvankelijkheidsvoorwaarden. Hier wordt nu uitdrukkelijk het volgende aan toegevoegd:

- de motivering van het beroep;
- de verplichte vermelding dat het effectief om een beroep in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring gaat;
- de identificatie van de woning;
- de datum van de eventuele beslissing van de burgemeester;
- het feit dat de woning die het voorwerp was van de beslissing van de burgemeester nog moet bestaan.

Deze laatste voorwaarde is toegevoegd omdat het in de praktijk vaak gebeurt dat de woning die het voorwerp was van het besluit van de burgemeester (= in eerste aanleg) op het moment van het aantekenen van het beroep niet meer bestaat. Ze is bijvoorbeeld samengevoegd met een andere woning in het pand of zelf opgesplitst in meerdere woningen door een terugkeer naar een vergunde toestand. Op dat moment bestaat de woning die het voorwerp was van het besluit van de burgemeester niet meer. Een eventueel beroep heeft dan per definitie geen betrekking meer op een beslissing over deze woning. Het beroep wordt dan eigenlijk ingesteld met de bedoeling om de conformiteit van de nieuwe toestand te laten vaststellen. Dat is een oneigenlijk gebruik van de beroepsprocedure. De geëigende weg in dergelijke situaties is het aanvragen van een conformiteitsattest.

Het gebeurt ook dat een eengezinswoning bewoond wordt door niet-gezinsleden. Het pand wordt dan beoordeeld als kamerwoning of als een pand met meerdere zelfstandige woningen (afhankelijk van het geval). Als deze woningen niet conform zijn, kunnen ze elk afzonderlijk ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard worden. Als er nadien beroep aangetekend wordt en het pand staat leeg of wordt terug bewoond door één gezin, zal de minister wel uitspraak doen (op voorwaarde dat er geen fysieke werken uitgevoerd werden om de opdeling ongedaan te maken).

Uiteraard moet het beroep ook aangetekend worden door een van de personen die hiertoe door het besluit de mogelijkheid krijgen. Als het beroep aangetekend wordt door een vertegenwoordiger van een van deze personen, moet men een bewijs bijbrengen dat men over een rechtsgeldig mandaat beschikt.

Er wordt weliswaar voorgesteld om de ontvankelijkheidsvoorwaarden uit te breiden, maar ze zijn nog eenvoudig genoeg zodat bijvoorbeeld ook een zwakkere doelgroep nog op ontvankelijke wijze beroep kunnen instellen.

In hetzelfde artikel wordt eveneens toegevoegd dat het beroep van de gewestelijk ambtenaar dat via VLOK aangetekend wordt gemotiveerd moet zijn. Dit spreekt voor zich, maar was niet uitdrukkelijk opgenomen in de tekst.

Ten slotte wordt in paragraaf 3 van artikel 3.16 BVCW verduidelijkt welke beslissing de minister in beroep kan nemen. Op dit moment is enkel expliciet opgenomen dat de minister in beroep kan beslissen om een woning o/o te verklaren. Het ontwerpartikel voegt eraan toe dat hij kan beslissen dat:

- de woning conform is;
- het beroep zonder voorwerp is (zoals bijvoorbeeld wanneer er ondertussen toch een conformiteitsattest werd afgeleverd);
- hij niet kan beslissen op basis van de elementen die beschikbaar zijn (zoals bij een gebrek aan toegang na een beroep tegen het stilzitten van de burgemeester).

Artikel 10

Het voorgestelde artikel 9 voegt een nieuw artikel 3.17/1 in in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel beoogt het verloop van de beroepsprocedure tegen een beslissing van de burgemeester of tegen zijn stilzitten in de o/o-procedure explicieter te regelen.

Er wordt onder meer ingeschreven dat de personen die op basis van de regelgeving betrokken moeten worden naar aanleiding van het instellen van een beroep een termijn krijgen van 20 dagen - na ontvangst van de kennisgeving van de ontvankelijkheid - om hun argumenten kenbaar te maken. Het betreft een termijn van orde, zodat de minister alsnog kan beslissen om relevante argumenten mee te nemen in de beoordeling). Argumenten die niet binnen deze termijn ingediend worden zullen, behoudens aantoonbare overmacht, niet meer aanvaard worden. Op dit moment is er geen termijn voorzien in de regelgeving, waardoor men in theorie nog op eender welk moment tijdens de procedure argumenten kan indienen. Dit maakt het voor de minister uiteraard zeer moeilijk om te bepalen of iedereen alle argumenten al heeft ingediend en om zelf zijn beslissingstermijn te respecteren. De termijn van 20 dagen komt overeen met wat op dit moment in de praktijk wordt toegestaan. Deze termijn heeft niet tot gevolg dat de minister niets meer kan aanvaarden na deze 20 dagen in zoverre het bijvoorbeeld gaat om (gevraagde) verduidelijkingen of reeds binnen de termijn aangekondigde en nagestuurde stukken.

Daarnaast kan een personeelslid dat door het hoofd van het agentschap is aangesteld de opdracht geven om in het kader van een beroepsprocedure een nieuw conformiteitsonderzoek uit te voeren als dat noodzakelijk is voor de behandeling van het beroep. Net zoals de beoordeling van de ontvankelijkheid bij de daartoe aangewezen personeelsleden ligt, zal er dan een personeelslid zijn dat uitdrukkelijk de bevoegdheid heeft om dergelijke beslissing te nemen. De opdracht wordt gegeven aan een woningcontroleur van het agentschap of aan een wooninspecteur of agent van gerechtelijke politie als de aanleiding voor de aangevochten beslissing een strafrechtelijke vaststelling was.

Het technisch verslag dat na het conformiteitsonderzoek in beroep opgesteld wordt, wordt eveneens ter kennis gegeven aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht en de bewoner. Zij krijgen een termijn van 10 dagen na de ontvangst van de betekening om te reageren, uitsluitend over de inhoud van het technisch verslag. Het is immers niet de bedoeling dat alle andere argumenten ook nog eens hernomen worden. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan recente beslissingen van de Raad van State die deze verplichting benadrukken. De termijn is op straffe van verval ingeschreven om de minister nog voldoende tijd te geven om binnen termijn zijn beslissing te nemen. Bij een ordetermijn zou het onzeker blijven of alle mogelijke argumenten ontvangen zijn.

Artikel 11 t.e.m. 13

Voor de toelichting van de artikelen 11 tot en met 13 wordt in hoofdzaak verwezen naar de toelichting bij de artikelen 8 tot en met 10. Het betreft hier wijzigingen aan de procedure tot overbewoondverklaring, die grotendeels gelijk loopt met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De voorwaarde dat het voorwerp (woning) in beroep identiek moet zijn als ten tijde van de beslissing van burgemeester wordt hier echter niet als ontvankelijkheidsvereiste meegenomen. De beoordeling van de overbewoning is immers gelinkt aan de bewoning en niet aan de staat van de woning. Daarnaast moet in deze procedure het omstandig verslag betekend worden en niet het technisch verslag (al zal er in de meeste gevallen doorgaans ook een technisch verslag opgemaakt zijn). Het is steeds mogelijk om een eventueel technisch verslag toch ter kennis te geven als dit een element is waarop de minister zijn beslissing zal baseren.

Artikel 14

Op dit moment stelt het derde lid van artikel 3.48 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat woningcontroleurs van een keuringsinstelling geen toezichtsrechten hebben in de zin van artikel 3.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3.4 zal echter door de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) opgeheven worden. De toezichtsrechten staan immers opgenomen in het KBH, waardoor het artikel

overbodig was. De verwijzing naar deze toezichtsrechten moet echter wel terug ingevoegd worden. Het derde lid van artikel 3.48 BVCW wordt daarom vervangen. De woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen, de lokale besturen en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zullen van rechtswege toezichthouder zijn in de zin van het KBH. Voor de wooninspecteur is dit al decretaal voorzien. Voor de agent van gerechtelijke politie is dit nog niet het geval, maar de huidige wijziging past dit eveneens aan.

Zoals artikel 20, §6 KBH mogelijk maakt, krijgen de gewestelijk ambtenaar en de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen, de lokale besturen en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden niet de bevoegdheid om processen-verbaal of verslagen van vaststelling op te maken bij het vaststellen van misdrijven. Zij treden immers niet op in de strafrechtelijke procedure, waardoor zij deze bevoegdheid ook niet hoeven te gebruiken in de praktijk. Uiteraard blijft de regeling van artikel 20, §6 KBH in geval van uitsluiting van voormelde bevoegdheid wel gelden. Voor deze bepaling bestaat er in het KBH geen uitdrukkelijke delegatie, maar aangezien het KBH wel aangeeft dat het mogelijk is om het uit te sluiten, wordt beroep gedaan op artikel 20 van de Bijzondere Wet tot hervorming der instellingen (algemene uitvoeringsbevoegdheid). Volgens het KBH komt het ook toe aan de Vlaamse Regering om de toezichtsoverdracht van de toezichthouders bij het aanstelling inhoudelijk te beperken.

Artikel 15

Voor de huursubsidie voegt het ontworpen artikel 15 in artikel 5.163 van het BVCW een definitie van een beveiligde zending in. De beroepen zullen voortaan kunnen ingesteld worden door middel van een beveiligde zending. Dit verruimt de mogelijkheid voor de rechthebbenden voor het instellen van een beroep en werkt drempels weg. Volgens de huidige bepalingen kan een beroep enkel worden ingesteld door middel van een aangetekende brief.

Artikel 16

Voor de huursubsidie wijzigt ontwerpartikel 16, artikel 5.169, vierde lid BVCW, zodat het beroep voortaan kan ingediend worden door middel van een beveiligde zending en de beroepstermijn wordt verlengd van twee naar drie maanden. In de praktijk is vastgesteld dat de huurders die een tegemoetkoming genieten vaak beroep doen op tussenpersonen zoals maatschappelijk werkers van het OCMW, CAW en sociale verhuurkantoren om een beroep in te dienen. De termijn van twee maanden wordt te kort bevonden en wordt verlengd naar drie maanden.

Artikel 17

Voor de huursubsidie voegt ontwerpartikel 17 aan artikel 5.174 BVCW twee leden toe. Hiermee wordt een beroepsmogelijkheid ingeschreven tegen de herberekening van de tegemoetkoming, alsook een beroepsmogelijkheid tegen de beslissing tot opschorting van de tegemoetkoming.

Artikel 18

Voor de huurpremie voegt ontwerpartikel 18 in artikel 5.176, eerste lid BVCW een definitie in van een beveiligde zending.

Artikel 19

Voor de huurpremie wijzigt ontwerpartikel 19, artikel 5.181, §2, eerste lid van de BVCW zodat het beroep voortaan ingediend kan worden door middel van een beveiligde zending en de beroepstermijn wordt verlengd van twee naar drie maanden.

Artikel 20

Voor de huurpremie voegt ontwerp artikel 20 aan artikel 5.182, paragraaf 2 BVCW een lid toe. Met dit lid wordt een beroepsmogelijkheid ingeschreven tegen de herberekening van de tegemoetkoming.

Artikel 21

Met het ontworpen artikel 21 worden volgende bepalingen ingeschreven in artikel 5.183 BVCW:

- Als de huurpremie wordt opgeschort omdat de rechthebbende de woning verlaat om een woning te betrekken die hij niet huurt, duurt de opschorting tot de rechthebbende opnieuw voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Ook het moment waarop de betaling van de tegemoetkoming in dat geval wordt hernomen wordt vastgesteld.
- Het tijdstip voor het hernemen van de tegemoetkoming als de huurpremie opgeschort is geweest wegens het niet voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de maximale huurprijs en bij een volgende jaarlijkse controle terug is voldaan aan deze voorwaarden;
- Een beroepsmogelijkheid tegen de beslissing tot opschorting.

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen

Artikel 22

Het ontworpen artikel 22 stelt de inwerkingtreding van artikel 1, artikel 2, 3° tot met 2, 5°, artikel 7 en artikel 14 vast op 1 januari 2023. Deze artikelen zijn immers gelinkt aan de inwerkingtreding van de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving, dat op deze datum in werking treedt.

Artikel 23

Dit ontwerpartikel behoeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

ICT-aanpassingen

De aanpassingen aan boek 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, brengen enkele wijzigingen met zich mee aan VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit). VLOK is de online webservice die gebruikt wordt voor de opvolging van woningkwaliteitsdossiers. Wonen-Vlaanderen, de lokale besturen en de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid volgen er samen hun woningkwaliteitsdossiers in op.

VLOK is ontwikkeld volgens de SCRUM-methode. In deze methode worden zogenoemde 'story points' toegekend aan de te ontwikkelen functionaliteiten. Hoe meer ontwikkelwerk een functionaliteit vraagt, hoe meer story points er worden aan toegekend. Hieronder wordt het aantal story points (SPs) weergegeven dat op basis van een high level analyse werd ingeschat voor enerzijds de noodzakelijke aanpassingen aan bestaande functionaliteiten en anderzijds de nieuw te ontwikkelen functionaliteiten:

Inschattingen		
Feature	User story	Story Points
Bepalen einde termijn	Functie voor bepalen termijn	2
Bewijs beveiligde zending beslissing	Aanpassingen in procedure OO	3
	Termijn beroep op beslissing	1
	Aanpassingen bestaande schermen	1
	Herberekenen op DP / HP	2

Ontvankelijkheid		
Aanpassingen emails ontvankelijkheid		2
Nieuw veld ontvankelijkheid + termijn argumenten		2
Datum argumenten in beroepsprocedure		1
Technisch Verslag betekenen		
Nieuwe actie datum betekening + termijn reacties		2
Kennisgevingstaak GA		1
Mogelijke uitspraken		
Toevoegen "afstand van beroep"		1
Gevolgen flow aanpassen		2
Aanpassingen aan ontwerp MB + automatisch laten genereren		
Sjabloon voorafgaande feiten		8
Sjabloon procedure in beroep		8
Sjabloon argumenten		3
Sjabloon beoordeling		5
Sjabloon besluit		5
Sjabloon algemene bepalingen		3
Totaal story points		52
Contingency	15%	8
Algemeen totaal		60

Kostprijs & budget	
Geschatte kost per story point:	1.165 €
Totale kostprijs	69.900 €
Geschatte ontwikkeltijd (indien full-time focus)	6 weken
Geschatte doorlooptijd tot go-live	8 weken

De kostprijs voor de aanpassingen aan VLOK wordt geraamd op 69.900,00 EUR. en zal worden aangerekend op het e-govbudget (basisallocatie 1QD604, artikel QF0-1QDG2TA-WT). Het benodigd krediet zal voorzien worden mits compensaties binnen andere posten van het beleidsveld Wonen.

Advies Inspectie van Financiën

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 25 mei 2022.

De Inspectie van Financiën had enkel volgende opmerkingen:

- *De Inspectie van Financiën stelt vast dat voorliggend voorontwerp van besluit geen aanleiding geeft tot opmerkingen uit hoofde van haar functie: de aanpassingen/toevoegingen zijn van juridisch-technische aard en men kan stellen dat zij een optimalisering van het bestaande regelgevend kader tot gevolg hebben (zeker wat de voorgestelde procedurele aspecten betreft). De regelgeving inzake wonen, die al bijzonder detaillistisch is, deint weliswaar verder uit...*

De 'uitdeining' van het bestaande regelgevend kader blijft zeer beperkt. Het gaat vooral over een beperkt aantal verduidelijkingen die slechts een kleine impact hebben op de bestaande

procedures. Ze maken de 'spelregels' duidelijk voor alle betrokkenen, wat in de betreffende procedures - met verschillende betrokken partijen - uiteraard zeer belangrijk is in het kader van de rechtszekerheid.

- *Het valt op dat het begrip 'beveiligde zending' op verschillende plaatsen in het Besluit Vlaamse Codex van 2021 wordt omschreven en dit niet steeds op dezelfde wijze.*

Dat klopt, maar is te wijten aan het feit dat de potentiële gevolgen (o.a. de sancties) niet in alle procedures van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vergelijkbaar zijn.

- *Budgettaire aspecten: de aanpassingen aan boek 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vereisen enkele aanpassingen aan het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) (= online webservice voor de opvolging van de woningkwaliteitsdossiers door Wonen-Vlaanderen, de lokale besturen en de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid). Deze aanpassingen zouden op basis van een high level analyse een beperkte bijkomende kost (69.900 EUR) genereren die zal pagina 3 van 3 aangerekend worden op het begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT. De meeruitgave zal intern gecompenseerd worden.*

Het begrotingsakkoord is niet vereist.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Geen personeelsimpact.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Geen impact, behoudens mogelijk een zeer lichte stijging van de kosten voor aangetekende zendingen in zoverre deze via papieren drager zouden gebeuren. In de praktijk sturen de meeste lokale besturen deze zendingen ook nu al aangetekend.

4 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 3 en 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen en tot wijziging van boek 3 en boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
 - a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
 - b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
 - c) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Matthias Diependaele