Vlaamse Regering

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

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

Samenvatting
Dit decreet bevat een aantal wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- In de eerste plaats worden beperkte aanpassingen aangebracht aan het stelsel van de woningkwaliteitsbewaking (Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen en boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).
- De decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur wordt ingevoerd.
- Daarnaast wordt de ontzorgingsopdracht van sociale verhuurkantoren (in de toekomst de woonmaatschappijen) decretaal mogelijk gemaakt.
- Het recht van voorkoop wordt hervormd.
- De huidige vermogenstoets van de sociale huur wordt uitgebreid met de beschikbare middelen die de (potentiële) kandidaat-huurder in bezit hebben.
- Het ontwerp van decreet wijzigt ook een aantal bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens.
- Tot slot worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld wonen.

Het voorontwerp van decreet wijzigt verschillende aspecten van het woonbeleid en heeft betrekking op volgende inhoudelijke structuurelementen:
- ISE 1: woningkwaliteit.
- ISE 2: ondersteuning vraagzijde woningmarkt.
- ISE 3: ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.
- ISE 4: thema-overschrijdend instrumentarium.

Verdere toelichting wordt gegeven in het ontwerp van memorie van toelichting.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2022/87 werd op 16 maart 2022 verkregen.

Het advies van de Inspectie van Financiën met kenmerk 2022001860 werd op 29 mei 2022 verkregen. Op 31 mei 2022 werd een aanvullend advies met kenmerk 2022001986 verkregen. De adviezen zijn gunstig.

De Inspectie maakt een aantal opmerkingen in het advies van 29 mei 2022, die hieronder besproken worden.

c) De Inspectie van Financiën wijst erop dat wooninspecteurs o.m. van rechtswege officier van gerechtelijke politie - hulpofficier van de procureur des Konings zijn. Gaat het hier dan niet om personen die een gezagsfunctie uitoefenen?

Als de Inspectie van Financiën met de term 'gezagsfunctie' verwijst naar het rechtstreeks of onrechtstreeks deelnemen aan de uitoefening van het openbaar gezag of het beschermen van de belangen van het Vlaams Gewest, voorziet het Vlaams Personeelsstatuut in art. III.1, §4 enkel in een nationaliteitsvereiste (het moeten Belgen zijn). Er is niet voorzien dat het moet gaan om (statutaire) ambtenaren. De verbreding in het ontwerp naar personeelsleden ligt nog steeds in lijn met deze bepaling.
Daarenboven, zoals in de toelichting al opgenomen werd, bepaalt het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH), dat vanaf 1 januari 2023 van toepassing zal zijn op boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, reeds dat een officier van gerechtelijke politie niet noodzakelijk een ambtenaar moet zijn. Op dit vlak is de voorgestelde aanpassing dan ook logisch.
Een aanstelling als wooninspecteur (en dus officier van gerechtelijke politie) gebeurt overigens pas na het doorlopen van een proefperiode waarbij de persoon in kwestie aantoont over de nodige capaciteiten te beschikken. Het KBH legt ook op dat er opleidings -en ervaringsvereisten moeten worden vastgelegd.

d) De Inspectie van Financiën merkt op dat in 2024 geen voortgangstoets zal uitgevoerd worden.
Na politiek overleg werd beslist om toch een voortgangstoets uit te voeren. Artikel 7 van het ontwerp van decreet werd dan ook geschrapt.

j) De Inspectie van Financiën plaatst een aantal bedenkingen bij de voorgestelde hervorming van het recht van voorkoop (artikel 42). De nieuwe regeling rond het recht van voorkoop laat voortaan lokaal maatwerk toe. Gemeenten fungeren als regisseur van het lokaal woonbeleid en via hun vertegenwoordiging in de woonmaatschappijen kunnen zij de perimeter voor de uitoefening van het recht van voorkoop afbakenen. Gemeenten kunnen ook het recht van voorkoop zelf ook uitoefenen. De voorgestelde hervorming wordt dus niet meer gekoppeld aan bijv. de afbakening van statistische sectoren (die weinig effectief bleek), maar wordt nu geënt op nieuwe strategische woonontwikkelingen. Samen met het nieuwe BSO 2026-2035 zullen de gemeenten dit bijzondere instrument kunnen inzetten voor de realisatie van sociale woningbouwprojecten.

k) De Inspectie van Financiën vraagt zich af welke vermogensbestanddelen juist bedoeld worden en wat precies moet worden verstaan onder positieve saldi op een bank- of betaalrekening (bij artikel 51 en 52 (invoering van een financiële vermogenstoets in het sociaal huurstelsel).

De vermogensbestanddelen zullen bestaan uit de positieve saldi op een bank-, spaar- of beleggingsrekening. Over andere vermogensaspecten buigt de middelentoets zich niet, zoals voertuigen, juwelen, onroerend bezit andere dan een woning of bouwgrond, ...

Het komt de Vlaamse Regering toe een methodiek te voorzien om de beschikbare middelen vast te stellen, een passende doorvertaling uit te werken in de aftoetsing aan de toepasselijke middelengrens, en maatregelen te nemen om misbruik tegen te gaan.

l) artikel 54 (overgangsbepaling): klopt de formulering wel?
De formulering werd aangepast, zodat duidelijk is dat de nieuwe regeling van toepassing zal zijn vanaf 1 januari 2025.

De opmerkingen van de Inspectie van Financiën uit het aanvullend advies van 31 mei 2022 worden hieronder beantwoord.

a) De Inspectie van Financiën merkt op dat in dit dossier raakvlakken zijn met 'Mijn Verbouwlening'.

Bij de concrete uitwerking van het stelsel geconventioneerde verhuur in het uitvoeringsbesluit zal erover gewaakt worden dat beide regelingen op elkaar zijn afgestemd om dubbele subsidiëring te vermijden.

b) De Inspectie van Financiën merkt op dat thans een voordeel gegeven wordt aan private initiatiefnemers die onder bepaalde voorwaarden (rechtstreeks) zullen verhuren aan private huurders. Hierdoor lijkt de onrechtstreekse verhuring via zgn. SVK-woningen (ditmaal) uitgesloten te worden van de voordelen (al kan in het geval van vernieuwbouw een beroep worden gedaan op 'Mijn Verbouwlening'). Of niet?

Met dit artikel wordt beoogd om door private actoren meer betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen te laten realiseren. Dat neemt niet weg dat de verhuring zelf via een intermediaire partij, bv. SVK/woonmaatschappij, uitgesloten wordt.

c) De Inspectie van Financiën voorspelt dat het verstrekken van goedkope leningen en/of subsidies voor private initiatiefnemers een belangrijk hefboomeffect kan creëren waardoor het normale rendement op het eigen vermogen zal worden opgedreven. Dit effect zal nog versterkt worden als leningen met negatieve rente worden verstrekt.

De Vlaamse Regering zal er bij de concrete uitwerking over waken dat er een evenwicht bestaat tussen het bekomen voordeel en de verplichtingen die op de private initiatiefnemer rusten. Er mag geen sprake zijn van oversubsidiëring.

d) De Inspectie van Financiën wijst erop dat de subsidie of lening beschouwd moeten worden als een steunmaatregel die, gelet op artikel 108, derde lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moet aangemeld worden bij de Europese Commissie.

De Vlaamse Regering zal bij de concrete uitwerking van de steunmaatregel zorg dragen voor de correcte staatssteunrechtelijke kwalificatie.

Wat de budgettaire dekking betreft, vraagt de Inspectie van Financiën zich in het bijzonder af of en in welke mate de onbenutte machtigingen voor de woonmaatschappijen kunnen aangewend worden voor het stelsel van 'geconventioneerd verhuren'.

De stellers van het ontwerp zullen rekening houden met deze bedenking van de Inspectie van Financiën.

Het begrotingsakkoord werd op 02/06/2022 verkregen.

2. INHOUD

Voor een bespreking van de inhoud van het voorontwerp van decreet kan worden verwezen naar het ontwerp van memorie van toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Aanpassing aan de Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen
De impact van het wegvallen van de Vlaamse heffing is zeer beperkt. Het gaat over uitzonderlijke situaties, waarbij op vandaag erfgenamen niet aan de voorwaarden van opschorting voldoen omdat ze binnen de periode van opschorting de geërfde woning verkopen. Hierbij een overzicht van het aantal dossiers sinds 2018:

2018	6
2019	2
2020	13
2021	1

De impact van de voorgestelde bepaling op de Vlaamse begroting is dus verwaarloosbaar.

Aanpassing bepalingen boek 3 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (woningkwaliteitsbewaking)
Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen, moet aangepast worden aan de voorgestelde wijzigingen. VLOK is ontwikkeld volgens de SCRUM-methode. In deze methode worden zogenoemde 'story points' toegekend aan de te ontwikkelen of te wijzigen functionaliteiten. Hoe meer ontwikkelwerk een functionaliteit vraagt, hoe meer story points er worden aan toegekend. Eén story point heeft – in de huidige bezetting van het VLOK-ontwikkelteam – een kostprijs van 1.165 euro.

Hierbij het aantal story points (SPs) dat op basis van een high level analyse werd ingeschat voor de noodzakelijke aanpassingen aan bestaande functionaliteiten:

Algemene aanpassingen aan besluit NGW en beroepen		
Aanpassingen aan datum betekening en termijn voor beroep.		
Feature	**User Story**	**Story points**
Aanpassingen ivm besluit NGW	Story Registreer besluit NGW op pand/entiteit	3
	Story detail besluit NGW	1
Aanpassingen ivm beroepen	Story termijn beroep uitbreiden	2
	Story opvolgen termijn argumenten beroep	2
	Story bepalen beroepstermijn	2
Subtotaal		**10**
Detail analyse	10%	1
Onvolledigheidsbuffer / contingency	20%	2

Totaal		**13**
Conformiteitsattesten		
Aanpassingen aan Conformiteitsattesten om CA's ambsthalve uit te reiken. CA tweede opinie wordt procedure CA beroep.		
Feature	**User Story**	**Story points**
Vergoeding CA - onderzoek	Story Vergoeding CA - onderzoek	5
Stories ambtshalve uitreiken CA	Story WVL: procedure CA afgifte na HS/SVK	2
	Story Bij beroep met resultaat conform taak geven voor aanmaak CA	2
	Story procedure 2e opinie wordt beroep	
	procedure 2e opinie	5
	procedure eerste aanleg via verzoek	1
Geen CA na OTP WI	Story Geen CA na OTP door WI	2
Subtotaal		**17**
Detail analyse	15%	3
Onvolledigheidsbuffer / contingency	20%	3
Totaal		**23**
Procedure Ongeschikt Onbewoonbaar (OO) & waarschuwingsprocedure		
Alle aanpassingen die nodig zijn om de procedure OO en de waarschuwingsprocedure om te vormen naar de nieuwe richtlijnen zoals aangepaste termijnen, evenwaardige onderzoeken, aanpassingen in brieven, aanwezigheid dossier WI, …		
Feature	**User Story**	**Story points**
Opstart procedure	Story actie klacht registreren	3
	Story actie procedure OO starten via adviesvraag	5
Algemeen dossierbeheer	Story actie bestaand onderzoek koppelen (OO)	2
	Story actie hersteltermijn toekennen	3
	Story actie CA maken in procedure OO	2
Advies GA	Story advies vragen aan WVL	2
	Story advies OO maken	3
	Story advies ter ondertekening naar GA	2
	Story begeleidende brief genereren	5
	Story ondertekenen begeleidende brief	1
	Story sjabloon advies OG en OG/OB	5
	Story sjabloon begeleidende brief bij OO	0
	Story advies versturen naar gemeente	3
Hoorplicht	Story Hoorplicht starten	1
Beslissing van de burgemeester	Story beslissing maken	2
	Story beslissingen en Ca ter ondertekening naar burgemeester	2

	Story beslissingen versturen naar WVL	2
Periodieke taken	Story scheduled task opvolging waarschuwingsprocedure (zowel voor beroep als termijn hercontrole)	5
	Story scheduled task afsluiten procedures OO	5
Subtotaal		**53**
Detail analyse	10%	5
Onvolledigheidsbuffer / contingency	25%	13
Totaal		**71**
Beroep afgifte CA in waarschuwingsprocedure		
Aanpassingen om mogelijkheid te voorzien om in beroep te gaan tegen afgifte van een CA		
Feature	**User Story**	**Story points**
Beroep registreren	Story beroep registreren	8
	Story beslissing beroep registreren	8
Onderzoek aanvragen	Story onderzoek aanvragen	2
Aanpassingen scherm CA	Story Tab CA	5
Subtotaal		**23**
Detail analyse	20%	5
Onvolledigheidsbuffer / contingency	20%	5
Totaal		**33**
Impact op de VLOK webservices		
Bovenstaande scope heeft ook impact op de webservice diensten. Deze aanpassingen moeten gebeuren om via web services dezelfde logica toe te passen.		
Feature	**User Story**	**Story points**
Aanpassingen aan bestaande diensten	Actie VraagAdviesAanWVL (voorwaarden)	5
	Actie RegistreerBesluitNGW (niet op VIVOO)	3
	Actie RegistreerConformiteitsattest (has dossier ipv HV)	3
	Actie WijzigBeslissingen (datum besluit NGW)	2
Subtotaal		**13**
Detail analyse	15%	2
Onvolledigheidsbuffer / contingency	20%	3
Totaal		**18**
Samenvatting		
Totaal ontwikkeling, testing, projectopvolging		142

Totaal detail analyse	Indien detail analyse ook door het team moet gebeuren	16
Algemeen totaal		**158**

Dat leidt tot een totaal aantal story points van 158.
Rekening houdende met een ontwikkelkost van 1.165 euro incl. BTW per story point wordt de totale kost voor de implementatie van voorliggend ontwerpbesluit incl. BTW geraamd op 184.070 euro.
Dit budget kan desgevallend gecompenseerd worden vanuit de provisie Wonen (QF0-1QDG2TC-PR).

Invoering decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur
De invoering van deze decretale bepaling op zich heeft geen impact op de Vlaamse begroting.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Niet van toepassing.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Aanpassingen aan de woningkwaliteitsbewaking
Een aantal van de voorgestelde wijzigingen hebben een impact op de lokale besturen, maar het gaat vooral over bijkomende mogelijkheden voor gemeenten of het wegvallen van administratieve lasten. De aanpassingen aan de waarschuwingsprocedure komen bovendien tegemoet aan enkele knelpunten die door lokale besturen gesignaleerd werden.

De verruiming van het toepassingsgebied van het conformiteitsattest brengt wel o.a. met zich mee dat gemeenten een conformiteitsattest moeten uitreiken na vaststelling van conformiteit tijdens een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. De administratieve belasting hiervan is evenwel heel beperkt aangezien dit attest op basis van de resultaten van een conformiteitsonderzoek automatisch gegenereerd kan worden in het dossieropvolgingssysteem VLOK dat de lokale besturen kosteloos gebruiken.

Hervorming recht van voorkoop
De besturen zullen zelfstandig kunnen bepalen in welke gevallen het recht van voorkoop van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in hun stad of gemeente zal kunnen worden toegepast. Op die manier kunnen sterkere synergiën met het lokaal sociaal woonbeleid tot stand worden gebracht.

Via hun vertegenwoordiging in de bestuursorganen van de (toekomstige) woonmaatschappijen kunnen lokale besturen het voorkooprecht ook effectief laten uitvoeren en op die manier hun regierol inzake lokaal woonbeleid verder blijven uitoefenen. Gemeenten kunnen ook zelf het recht van voorkoop nog uitoefenen.

Andere elementen van het voorontwerp van decreet
De andere elementen van het voorontwerp van decreet hebben geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Het advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens zal worden ingewonnen voor volgende artikelen:

- Artikelen 7 tot en met 29 met betrekking tot de wijzigingen aan boek 3 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (woningkwaliteitsbewaking).
- Artikel 35 met betrekking tot nieuwe bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens inzake geconventioneerde verhuur.
- Artikel 39 met betrekking tot de toegevoegde paragraaf aan artikel 5.71/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Artikel 41 met betrekking tot de nieuwe bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens inzake de huursubsidie en huurpremie.
- Artikel 43 met betrekking tot de nieuwe bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens inzake de renovatie- en aanpassingspremie.
- Artikel 32, 37 en 49 met betrekking tot aangepaste bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens over andere onderwerpen.
- Artikelen 44 tot en met 48 met betrekking tot het hervormde recht van voorkoop.

Vervolgens zal het advies worden ingewonnen van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet;
2. de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
   a. te gelasten over het bijgaande voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
   b. te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van decreet, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
   c. te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet 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 minister oordeelt dat het advies, vermeld in punt 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

Bijlagen:

- Voorontwerp van decreet
- Memorie van toelichting
- Advies IF
- Begrotingsakkoord