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
- Tweede 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-huurders 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.

Op 24 juni 2022 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (VR 2022 2406 DOC.0644-2TER).

Op 19 juli 2022 heeft de Vlaamse Toezichtcommissie advies uitgebracht over het voorontwerp van decreet (advies nr. 2022/061). Zie voor een bespreking hiervan de memorie van toelichting.

2. INHOUD

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

Na de eerste principiële goedkeuring zijn er naast de aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie, nog een aantal bijkomende wijzigingen opgenomen aan de volgende artikelen:

- art. 2.5.6.0.2, §1, en art. 2.5.7.0.2, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013: zie toelichting bij artikel 2 en 3 in het ontwerp van memorie van toelichting.

  Het tekstvoorstel tot wijziging van artikel 2.5.7.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 2013 in artikel 2 van het ontwerpdecreet zoals het principieel werd goedgekeurd (thans artikel 3) was vatbaar voor uiteenlopende interpretaties. Het beoogde resultaat wordt thans bereikt door de wijzigingen aan artikel 2.5.6.0.2 en 2.5.7.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 2013, in de artikelen 2 en 3 van het voorontwerp van decreet.

- art. 1.3, §1, eerste lid, 2°, 14°/1, 45° en 49°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder VCW) (art. 6, 2° t.e.m. 5°)
  De definitie van "bescheiden huuraanbod" (2°) wordt opgeheven omdat dat begrip niet langer wordt gebruikt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt een definitie van "geconventioneerde huurwoning" ingevoegd (14°/1). -In de definitie van "schattingsprijs" (45°) wordt in punt a) de verwijzing naar de commissaris vervangen door een schatter-onderhandelaar ingevolge de reorganisatie binnen Vlabel. In de definitie van sociale huurwoning (49°) wordt verduidelijkt dat het geen geconventioneerde huurwoning is en wordt er een legistieke fout die er bij de codificatie van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (VWC) was ingeslopen, rechtgezet.

- art. 4.2, §1, eerste lid VCW: zie toelichting bij artikel 32 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 4.24 VCW: zie toelichting bij artikel 34 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 4.25, 1°, b) VCW: zie toelichting bij artikel 35 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 4.27, 2° VCW: zie toelichting bij artikel 36 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 4.42 VCW: zie toelichting bij artikel 37 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 4.42/1 VCW: zie toelichting bij artikel 38 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 4.45 VCW (art. 39 van het voorontwerp van decreet)
  Er wordt een legistieke aanpassing doorgevoerd aan paragrafen 1, 2 en 3 waarbij de bewoordingen “bescheiden huuraanbod” worden vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen.

  Verder wordt er in de eerste paragraaf een mogelijkheid toegevoegd voor de woonmaatschappijen om opstalrechten te verlenen aan private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1 VCW met het oog op de realisatie van huurwoningen door private initiatiefnemers als vermeld in boek 5, deel 2, titel 9, VCW onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering. Er wordt alleen voorzien in de mogelijkheid om opstalrechten te verlenen. Voorts wordt dit ook voorbehouden aan de private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1. Wel wordt er in herinnering gebracht dat voor het verlenen van een opstalrecht de woonmaatschappij ook de nodige transparantie in acht zal moeten nemen. Tot slot wordt bepaald dat de Vlaamse Regering aanvullende voorwaarden kan bepalen waaronder die opstalrechten worden verleend.

- art. 4.48 VCW: zie toelichting bij artikel 40 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 4.68 VCW: zie toelichting bij artikel 41 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- invoeging titel in boek 5, deel 2 VCW
  De titel die ingevoegd wordt door artikel 33 van het ontwerpdecreet zoals het principieel werd goedgekeurd (thans art. 42) wordt aangepast. In plaats van ‘Private woonprojecten’ wordt het ‘Huurwoningen gerealiseerd door een private initiatiefnemer’ omdat dat opschrift de lading beter dekt.

- art. 5.52/1 VCW: zie toelichting bij artikel 43 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 5.52/2 VCW: zie toelichting bij artikel 44 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 5.71/0 VCW: zie toelichting bij artikel 48 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 5.71/1 VCW: zie toelichting bij artikel 49 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 5.72/1 VCW (art. 51)
  Er wordt gepreciseerd dat het ingevoegde artikel dat de decretale basis regelt voor de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen van toepassing is op de huurpremie en huursubsidie.

- art. 5.76 VCW (art. 54)
  Een aantal uitzonderingen op het uitoefenen van het recht van voorkoop die geschrapt werden in artikel 44 van het ontwerpdecreet zoals het principieel werd goedgekeurd (thans art. 54) , worden opnieuw ingevoerd, namelijk:

  1) woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waar bij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan
  2) afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht.

  Deze uitzonderingen blijven toch behouden omdat de sector van het sociaal wonen geen vragende partij is om voorkooprecht uit te oefenen bij mede-eigendom.

- art. 5.81 VCW: zie toelichting bij artikel 59 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- wijziging opschrift van titel 2, deel 9, boek 5 VCW: zie toelichting bij artikel 61 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 5.106 VCW: zie toelichting bij artikel 62 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 5.106/1 VCW: zie toelichting bij artikel 64 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 6.8, §1, eerste lid, VCW (art. 67)
  Er wordt geëxpliciteerd wat verstaan moet worden onder "beschikbare middelen" in het kader van de middelentoets voor de sociale verhuring. De (potentiële) kandidaat-huurder mag niet beschikken over saldi op een bank, spaar-, termijn- of effectenrekening die een een door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden.

- art. 6.11, eerste lid, VCW: zie toelichting bij artikel 68 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- opheffing opschrift van hoofdstuk 1 van boek 6, deel 10, titel 1 VCW: zie toelichting bij artikel 69 in het ontwerp van memorie van toelichting

- art. 217 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen: zie toelichting bij artikel 71 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- bijlage bij het decreet van 19 november 2021 tot oprichting van een Vlaams subsidieregister: zie toelichting bij artikel 73 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- overgangsbepalingen voor de bescheiden huurwoningen: zie toelichting bij artikel 76 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- art. 53 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen: zie toelichting bij artikel 80 in het ontwerp van memorie van toelichting.

- inwerkingtredingsbepaling (art. 81)
  Bij de opmaak van de inwerkingtredingsbepaling zoals ze een eerste keer principieel is goedgekeurd, werd ervan uitgegaan dat het decreet nog voor 1 januari 2023 zou worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Aangezien dat niet langer haalbaar is, wordt de inwerkingtredingsbepaling aangepast. Voor een beperkt aantal artikelen wordt echter vastgehouden aan een retroactieve inwerkingtreding op 1 januari 2023, omdat zij sterk verweven zijn met de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en VMSW, die op 1 januari 2023 een feit zal zijn.

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 zal worden ingewonnen van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. opnieuw haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet;
2. de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed 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.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Het voorontwerp van decreet;
2. De memorie van toelichting bij het voorontwerp van decreet;
3. Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie.