Vlaamse Regering

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Definitieve 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 ontwerp 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 ontwerp 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 ontwerp van decreet (advies nr. 2022/061). Zie voor een bespreking hiervan de memorie van toelichting.

Het ontwerp van decreet werd een tweede maal principieel goedgekeurd op de Vlaamse Regering van 14 oktober 2022 (VR 2022 1410 DOC. 1098-2BIS) in functie van het vragen van het advies van de Raad van State.

Het advies van de Raad van State werd verkregen op 16 december 2022 (advies 72.358/3). Een bespreking en repliek zijn opgenomen in de Memorie van Toelichting.

2. INHOUD

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

Na de tweede principiële goedkeuring zijn er naast de aanpassingen ten gevolge van het advies van de Raad van State nog een aantal bijkomende wijzigingen opgenomen:

- Naar aanleiding van de introductie van het geconventioneerd huurstelsel wordt de herinvesteringsverplichting, die al technisch gewijzigd werd via artikel 31 van het ontwerpdecreet, bijkomend gewijzigd. De overdracht van zakelijke rechten op geconventioneerde huurwoningen, zal eveneens leiden tot de verplichting om de venale waarde van die woningen te herinvesteren in de sociale huursector. De opbrengsten van de geconventioneerde huuractiviteit moeten immers volledig ten gunste komen van de sociale huuractiviteit.
- Daarnaast wordt in artikel 32 een uitzondering op de herinvesteringsverplichting gecreëerd in een geval waarbij de uitvoering van de herinvesteringsverplichting tot onevenredige lasten zou leiden voor de beschreven initiatiefnemer die uitvoering geeft aan het gewenste beleid. Woonmaatschappijen beschikken immers over de mogelijkheid om erfpachtrechten af te staan op sociale huurwoningen wanneer dit in functie staat van de realisatie van sociale woonprojecten. Voor zover het in erfpacht geven van niet verhuurbare sociale huurwoningen gegarandeerd leidt tot een minstens gelijk aantal verhuurbare sociale huurwoningen die ingehuurd worden door de woonmaatschappij, en waarbij na afloop van de erfpachtperiode de initiatiefnemer opnieuw volle eigenaar wordt, zou het niet logisch zijn om de herinvesteringsverplichting af te dwingen. In dat geval blijft het sociaal woonaanbod namelijk minstens op peil en bestaat er geen risico dat in sociale huurwoningen geïnvesteerde middelen na vervreemding van zakelijke rechten op die sociale huurwoningen, verloren zouden gaan. Vooral het feit dat volledige eigendomsrechten uiteindelijk met zekerheid terugkeren naar de woonmaatschappij zonder dat het sociaal woonaanbod vermindert, verantwoordt deze uitzondering.
- Verder wordt in artikel 38 en 44 bepaald dat de Vlaamse Regering instaat voor de uitwerking van de voorwaarden waaronder een geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd en de manier waarop geconventioneerde huurwoningen, na het organiseren van een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling, worden toegewezen.

- Artikel 50 betreft een technische correctie van artikel 5.71/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat per vergissing twee keer werd ingevoegd door twee verschillende decreten.
- Artikel 52 voegt een nieuw artikel 5.71/2 in in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De bepaling betreft de decretale grondslag voor de verwerking van persoonsgegevens om te controleren of de eigenaar-verhuurder die overeenkomstig artikel 5.71/1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een verbouwlening heeft verkregen, de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden respecteert.
- Artikel 77 brengt een verduidelijking aan in het toepassingsgebied van het decreet waarmee de huurprijsindexering wordt geblokkeerd (decreet van 3 oktober 2022) en dan vooral in de bepaling over de correctiefactor die vanaf 1 oktober 2023 zal moeten worden toegepast. Artikel 2 van dat decreet bepaalt dat het decreet van toepassing is op huurcontracten die in werking zijn getreden vóór 1 oktober 2022. Artikel 3 gaat over de blokkering of beperking van de indexering, die geldt voor alle contracten die in werking zijn getreden vóór 1 oktober 2022. Artikel 4 gaat over de berekening van de indexatie vanaf 1 oktober 2023 en bevat de correctiefactor. De correctiefactor is daarbij gedefinieerd door te verwijzen naar de verjaardatum van het contract. Huurcontracten die in werking zijn getreden tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022 lijken echter niet gevat te zijn door de regeling uit artikel 4, aangezien daar alleen de hypothese wordt geregeld waarin het huurcontract verjaarde in 2022. Dat was echter niet de bedoeling, aangezien die huurcontracten wel onder de indexatiebeperking of -stop uit artikel 3 vallen. Artikel 4 wordt dan ook aangepast.
- Artikel 82 bevat een overgangsbepaling die de beoordeling regelt van de gemeentelijke woningkwaliteitreglementen die voor goedkeuring zijn voorgelegd op datum van inwerkingtreding van het ontworpen artikel 8.
- Artikel 85 heft artikel 3.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op.

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.

Hieronder staat het aantal story points (SPs) die op basis van een high level analyse werden 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 i.v.m. besluit NGW	Story Registreer besluit NGW op pand/entiteit	3
	Story detail besluit NGW	1
Aanpassingen i.v.m. 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 ambtshalve 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 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 ontwerp van decreet
De andere elementen van het ontwerp van decreet hebben geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na de definitieve goedkeuring van het ontwerp van decreet wordt het decreet ingediend bij het Vlaams Parlement.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van decreet;
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

Bijlagen:
1. Het ontwerp van decreet;
2. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet;
3. Het advies van de Raad van State;
4. Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie.