

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Dit voorontwerp van besluit:

- geeft uitvoering aan het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- wijzigt artikel 2.32 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wat betreft de gevolgen van de gemeentefusies van 1 januari 2025 op het laatste werkingsjaar van een aantal huidige IGS-projecten;
- voegt een minimale energienorm toe aan de woningkwaliteitsnormen;
- verduidelijkt dat met de afwijkende normen die worden toegestaan voor de huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne geen rekening wordt gehouden bij de beoordeling van de aanvragen van de tegemoetkomingen vermeld in boek 5, deel 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- voert het principe van weigering van een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning in als de sociale huurovereenkomst via gerechtelijke tussenkomst beëindigd is wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD

beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/271 van 22 juni 2023;
2. Het bijgaande voorontwerp van besluit werd voor advies aan de Inspectie van Financiën voorgelegd. De inspectie van Financiën verleende advies nr. 2023002504 op 20 juni 2023;
3. Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juli 2023.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Met dit voorontwerp van besluit wordt eerst en vooral uitvoering gegeven aan het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen:

- het voormelde decreet bepaalt dat het bestaande goedkeuringstoezicht met betrekking tot de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen wordt vervangen door een verplicht, maar niet bindend advies. De gemeente zal haar woningkwaliteitsreglement dus niet meer ter goedkeuring moeten voorleggen aan de Vlaamse Regering, maar ze moet nog wel advies vragen aan het agentschap Wonen in Vlaanderen alvorens het reglement ter goedkeuring op de gemeenteraad te brengen. In dit voorontwerp van besluit bepaalt de Vlaamse Regering wanneer de termijn, waarbinnen het advies dient te worden verleend, begint te lopen (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 5);
- het voormelde decreet heeft een kader vastgelegd voor een billijke regeling voor het vergoeden van conformiteitsonderzoeken. Die vergoeding mag niet hoger liggen dan de werkelijke kost en een maximumbedrag te bepalen door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering bepaalt in dit voorontwerp van besluit het maximumbedrag dat de gemeente kan vragen voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 6);
- het voormelde decreet veralgemeent de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring voor alle lokale besturen die de voorwaarden respecteren die de Vlaamse Regering oplegt en die een beroep doen op erkende woningcontroleurs. Voorheen moesten de gemeenten een formeel verzoek indienen bij de Vlaamse Regering om vrijgesteld te kunnen worden. Die administratieve belasting valt nu dus weg. De Vlaamse Regering herwerkt in het licht daarvan in dit voorontwerp van besluit de voorwaarden waaraan de gemeenten moeten voldoen om vrijgesteld te worden van deze adviesverplichting. De inwerkingtreding van deze bepalingen wordt op 1 januari 2025 gelegd, de uiterste datum waarop alle woningcontroleurs in Vlaanderen over een erkenning moeten beschikken (zie artikelsgewijze toelichting bij de artikelen 8 tot en met 13);
- het voormelde decreet voerde een bepaling in, in artikel 3.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die een rechtsgrond vormt om tewerkstellingsgegevens en gegevens over de opleiding van erkende woningcontroleurs te kunnen verwerken en bewaren. De Vlaamse Regering bepaalt in dit voorontwerp van besluit nader de categorieën van persoonsgegevens van de erkende woningcontroleurs die worden verwerkt, alsook de bewaartermijnen (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 14);

Naast de voornoemde bepalingen, die uitvoering geven aan het decreet van 21 april 2023, voegt dit voorontwerp van besluit ook een minimale energienorm toe aan de woningkwaliteitsnormen. Daartoe worden de modellen van technische verslagen voor het onderzoek van de zelfstandige

woning, de niet-zelfstandige woningen, de niet-zelfstandige woningen voor seizoenarbeiders en de niet-zelfstandige woningen voor arbeidskrachten vervangen door de modellen van technische verslagen gevoegd bij dit voorontwerp van besluit. Deze minimale energienorm, die door de Vlaamse Regering op 12 mei 2023 is vastgesteld in het kader van het geactualiseerd Vlaams Energie- en Klimaatplan, zal in werking treden op 1 januari 2030 en zal daarna verstrengen in 2035 en 2040. Door de toekomstige energienorm nu al op te nemen in de modellen van technische verslagen kan er de komende jaren informerend en sensibiliserend worden opgetreden. De eigenaars worden op deze manier gewezen op de toekomstige verplichtingen en kunnen bij het uitvoeren en het bepalen van de nodige werken rekening houden met deze toekomstige normering (zie artikelsgewijze toelichting bij de artikelen 17 tot en met 20).

In dit voorontwerp van besluit wordt voorts de bepaling opgeheven waarbij het afgeleverde conformiteitsattest geldt onder voorbehoud als het betrekking heeft op een gebouw waarvoor een brandweerattest is voorgeschreven. Dit afgeleverde conformiteitsattest wordt op vandaag als niet-bestaande beschouwd als het brandweerattest (later) wordt geweigerd. Dit leidt tot rechtsonzekerheid en wordt om die reden opgeheven (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 7).

In het decreet van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne, wordt bepaald dat de Vlaamse Regering afwijkende normen kan toestaan voor de huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne en de aard van deze afwijkingen kan bepalen. Met dit voorontwerp van besluit wordt de aard van deze afwijkingen verder verduidelijkt. Er wordt bepaald dat met deze afwijkingen geen rekening wordt gehouden bij de beoordeling van de aanvragen van de huurpremie, de huursubsidie, de Mijn verbouwpremie en de aanpassingspremie (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 21).

Tevens worden wijzigingen doorgevoerd in artikel 2.32 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wat betreft de gevolgen van de gemeentefusies van 1 januari 2025 op het laatste werkingsjaar van een aantal huidige IGS-projecten (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 3).

Ten slotte wordt artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast waardoor de versnelde toewijzing (de zogenaamde pijler 2 van het nieuw toewijzingsmodel in de sociale huur) in principe niet kan worden toegepast voor ex-sociale huurders van wie de huurovereenkomst beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Wel heeft de verhuurder de mogelijkheid om wegens billijkheidsredenen na overleg in de toewijzingsraad, te beslissen om toch versneld toe te wijzen (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 16).

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:

Met artikel 1 voeren we een rechtzetting door in artikel 2.7, 5°, e) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met het besluit van 10 november 2022 tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, werden de bepalingen waarin de opdrachten staan vermeld van het Procedurebesluit verplaatst in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 doordat deze opdrachten niet langer zijn ondergebracht bij de VMSW, maar bij het agentschap Wonen in Vlaanderen. Ingevolge een vergetelheid werd de verwijzing naar deze bepalingen in artikel 2.7, 5°, e), niet aangepast. Dit wordt thans rechtgezet.

Artikel 2:

Artikel 2 voert een wijziging door in de afsprakenkaders over de conformiteitsonderzoeken bij inhuurname door een woonmaatschappij. De IGS-subsidiëring voor deze afsprakenkaders wordt

verder gezet, maar voortaan als afsprakenkader op lokaal niveau, zonder dat de minister zijn akkoord moet verlenen met het afsprakenkader. Deze wijziging betreft een administratieve vereenvoudiging en betreft tevens een uitvoering van het voornemen om voor het woningkwaliteitsbeleid een volwaardig partnerschapsmodel tussen de gemeenten en het Gewest uit te bouwen.

Artikel 3:

Artikel 2.32 bevat een regeling voor de impact van de gemeentefusies van 1 januari 2025 op het laatste werkingsjaar 2025 van de bestaande IGS-projecten in 2020-2025. Vermits die gemeentefusies plaatsvinden tijdens de subsidieperiode 2020-2025 zullen die fusies bij een aantal IGS-projecten leiden tot wijzigingen van werkingsgebieden. Daarom werden bepalingen voorzien over het toetreden van een nieuwe (fusie)gemeente tot een IGS-project, over het uittreden van een nieuwe (fusie)gemeente uit een project, over akkoorden van de andere deelnemende gemeenten over toetreding en uittreding door nieuwe (fusie)gemeenten in en uit die IGS-projecten. Zowel de gemeentefusies zelf als de wijzigingen van de werkingsgebieden zullen een invloed hebben op de parameters voor de berekening van het subsidiebedrag voor 2025 van de IGS-projecten die getroffen worden. Het subsidiebedrag van die projecten voor 2025 zal herberekend worden overeenkomstig artikel 2.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Ten tijde van de uitwerking van artikel 2.32 (in 2018) kon niet ingeschat worden hoeveel en welke gemeenten op 1 januari 2025 zouden fuseren en welke impact die gemeentefusies zouden hebben op de werkingsgebieden van de IGS-projecten die vanaf 2020 van start gegaan zijn. Mogelijk zijn de huidige bepalingen in artikel 2.32 ontoereikend om de impact van de gemeentefusies op de IGS-projecten te regelen volgens een duidelijke werkwijze wat kan leiden tot rechtsonzekerheid inzake de toepassing ervan. Momenteel zijn 10 fusietrajecten gekend waarbij de fusies van 22 samengevoegde gemeenten kunnen leiden tot 10 nieuwe gemeenten, daarbij zijn in totaal 14 IGS-projecten betrokken. We stellen vast dat de herberekening van het subsidiebedrag voor 2025 voor de gewijzigde werkingsgebieden overeenkomstig artikel 2.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen in veel gevallen zal resulteren in minder subsidiepunten en dus in een lager subsidiebedrag. Die financiële schade kan voortvloeien uit de gemeentefusie zelf én/of uit een wijziging van het werkingsgebied. In de gevallen waarbij een gemeentefusie plaatsvindt tussen IGS-gemeenten die deelnemen aan een verschillend IGS-project, kan een gemeentefusie nadelige financiële gevolgen hebben voor meerdere IGS-projecten.

Om te vermijden dat de fusietrajecten die op 1 januari 2025 zullen uitmonden in nieuwe gemeenten, tot onzekerheid leiden inzake de werkingsgebieden van de IGS-projecten en een negatieve financiële impact zullen hebben op de getroffen IGS-projecten, worden een aantal bepalingen van artikel 2.32 verduidelijkt of aangepast.

Het akkoord van de andere gemeenten over de toetreding/uittreding van de nieuwe (fusie)gemeente is onvoldoende geregeld. Ook problematisch is dat het akkoord vereist is van elke gemeente van het IGS-project waaruit de nieuwe (fusie)gemeente uittreedt en van elke gemeente van het IGS-project waarin de nieuwe (fusie)gemeente toetreedt. Een gemeente die zich (financieel) benadeeld voelt door de in- of uittreding van de (fusie)gemeente, kan weigeren haar akkoord te geven. Zelfs als slechts één gemeente niet akkoord gaat, wordt de deelname van de (fusie)gemeente aan het IGS-project de facto geblokkeerd. Om dat te remediëren wordt nu bepaald dat een akkoord van de andere deelnemende gemeenten bij gewone meerderheid volstaat. Ook wordt bepaald dat de beslissingen van de samengevoegde gemeenten over de deelname van de nieuwe (fusie)gemeente aan een IGS-project vanaf 1 januari 2025 en de akkoorden van de andere deelnemende gemeenten moeten blijken uit een besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeenten.

De subsidie voor de verplichte activiteiten wordt per IGS-project berekend op basis van een puntensysteem, waarbij een subsidiepunt overeenstemt met 12.000 euro per werkingsjaar. Om de

financieel nadelige impact van de gemeentefusies voor de IGS-projecten voor werkingsjaar 2025 te remediëren, wordt voor de herberekening van het subsidiebedrag voor 2025 van de getroffen IGS-projecten een afwijking voorzien op de berekeningswijze van het aantal subsidiepunten overeenkomstig art. 2.19 §2. Daarbij worden twee situaties onderscheiden:

- Voor de IGS-projecten waarbij de nieuwe (fusie)gemeente deelneemt aan het project en er dus sprake is van een uitbreiding van het werkingsgebied, wordt de berekeningswijze van art. 2.19, §2 toegepast voor het gewijzigde werkingsgebied dat ontstaat in 2025, tenzij dat zou resulteren in minder subsidiepunten t.o.v. 2024, dan zal die vermindering niet toegepast worden en blijft het aantal subsidiepunten en dus ook het subsidiebedrag voor de verplichte activiteiten ongewijzigd t.o.v. 2024;
- Voor de IGS-projecten waarbij de nieuwe (fusie)gemeente niet deelneemt aan het project wordt het subsidiebedrag herberekend overeenkomstig artikel 2.19, maar in afwijking van art. 2.19, § 2, wordt het aantal subsidiepunten van 2024 behouden en wordt het totaal subsidiebedrag voor de verplichte en aanvullende activiteiten verminderd met het aandeel van de uittredende samengevoegde gemeente of gemeenten in het subsidiebedrag voor de verplichte activiteiten. Als het zo bekomen totaal subsidiebedrag lager is dan het resultaat volgens de berekening volgens artikel 2.19, wordt het subsidiebedrag herberekend overeenkomstig artikel 2.19.

De berekening van het subsidiebedrag voor de aanvullende activiteiten blijft ongewijzigd overeenkomstig art. 2.19, §3: de aandelen van de deelnemende gemeenten in het gewijzigde werkingsgebied dat ontstaat in 2025 worden vermenigvuldigd met het subsidiebedrag voor de verplichte activiteiten voor 2025.

Deze herberekeningswijze van het subsidiebedrag voor 2025 zal er vooral toe leiden dat een onbillijke vermindering van het subsidiebedrag voor 2025 voor de IGS-projecten ten gevolge van een herberekening van het aantal subsidiepunten op basis van gewijzigde parameters voor het werkingsgebied vermeden wordt. Voor projecten met een uitbreiding van het werkingsgebied zal in een beperkt aantal gevallen het subsidiebedrag voor 2025 toenemen. Anderzijds zal voor projecten met een inkrimping van het werkingsgebied ten gevolge van één of meer uittredende samengevoegde gemeente(n) het subsidiebedrag voor 2025 verminderen, maar wordt het verlies beperkt.

Er wordt een bepaling toegevoegd over de wijze, inhoud en deadline voor het indienen van een aanvraagdossier door de initiatiefnemers van de getroffen IGS-projecten bij het agentschap Wonen in Vlaanderen. Vermits de samengevoegde gemeenten uiterlijk twee maanden voor de samenvoegingsdatum (1 januari 2025) samen kunnen beslissen uit welk project ze treden en tot welk project ze toetreden, is de deadline voor het indienen van het aanvraagdossier vastgesteld op 30 november 2024. De colleges van burgemeester en schepenen van de gemeenten van de IGS-projecten kunnen tijdig een besluit nemen over de deelname en over het akkoord met de toetreding/uittrekking.

Er wordt een bepaling toegevoegd over de rol van het agentschap Wonen in Vlaanderen inzake het behandelen van de aanvraagdossiers en het advies aan de minister van Wonen, inclusief een herberekening van de subsidiebedragen van de getroffen IGS-projecten. Eveneens wordt bepaald dat de minister uiterlijk in januari 2025 een beslissing zal nemen over de toekenning van de subsidiebedragen aan de getroffen IGS-projecten. Deze subsidiebedragen vervangen voor de getroffen IGS-projecten de subsidiebedragen voor 2025 in de eerdere meerjarige subsidiebelofte van de minister.

Artikel 4:

In artikel 3.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de definitie van student vereenvoudigd en aangepast aan de definitie van student in het Vlaams Woninghuurdecreet. Op deze manier uniformiseren we de definitie van student binnen het beleidsveld Wonen.

Artikel 5:

Dit artikel geeft uitvoering aan artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij artikel 8 van het Decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Het goedkeuringstoezicht met betrekking tot de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen worden vervangen door een verplicht, maar niet bindend advies van het agentschap Wonen in Vlaanderen. Artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de Vlaamse Regering nadere regels kan bepalen voor de adviesverplichting. In artikel 3.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat de termijn van 60 dagen een aanvang neemt vanaf de datum van de ontvangstmelding die door het agentschap aan de gemeenteraad wordt overgemaakt.

Artikel 6:

Dit artikel geeft uitvoering aan artikel 3.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoegd door artikel 9 van het Decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Volgens artikel 3.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de Vlaamse Regering het maximaal bedrag voor de vergoeding voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek op verzoek. Deze vergoeding wordt bepaald op maximaal 200 euro en zal jaarlijks geïndexeerd worden en voor de eerste maal op 1 januari 2025. De vergoeding is in ieder geval beperkt tot de werkelijke kosten. De gemeente mag geen vergoeding vragen voor het eerste conformiteitsonderzoek in het kader van een waarschuwingsprocedure of een procedure tot ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat er 1) voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en 2) aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

Artikel 7:

Artikel 7 heft het derde lid op van artikel 3.7, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit lid bepaalt dat als de aanvraag voor een conformiteitsattest betrekking heeft op een gebouw waarvoor een brandweerattest voorgeschreven is, het conformiteitsattest onder voorbehoud is. Als het brandweerattest wordt geweigerd, wordt het eerder afgeleverde conformiteitsattest als niet-bestaande beschouwd. Het afgeleverde attest is dus precair. Deze regeling leidt tot rechtsonzekerheid en wordt daarom opgeheven.

Artikel 8:

Artikel 8 heft artikel 3.9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Dit artikel regelt de huidige vergoeding voor het conformiteitsattest, en wordt vervangen door de bepaling ingevoegd met artikel 6 van dit voorontwerp van besluit.

Artikel 9:

Dit artikel wijzigt artikel 3.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, dat uitvoering geeft aan artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij artikel 16 van het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Onder de huidige regelgeving moeten gemeenten een formeel verzoek indienen bij de Vlaamse Regering als ze vrijgesteld willen worden van de verplichting om het advies van de gewestelijk ambtenaar te vragen alvorens een woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Die administratieve belasting valt weg voor alle lokale besturen die 1) de voorwaarden respecteren die de Vlaamse Regering vaststelt en 2) die een beroep doen op erkende woningcontroleurs. De inwerkingtreding van deze decretale bepaling en de uitvoeringsbepalingen betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting wordt op 1 januari 2025 gelegd, de uiterste datum waarop alle woningcontroleurs in Vlaanderen aan de voorwaarden voor erkenning moeten voldoen.

In het ontworpen artikel 3.19 worden de voorwaarden opgesomd waaraan moet worden voldaan om de vrijstelling van de adviesverplichting te bekomen en te behouden:

- De gemeente moet beroep doen op erkende woningcontroleurs;

- De gemeente moet het Vlaams Loket woningkwaliteit (VLOK) gebruiken, minstens voor 1) het invullen van de technische verslagen waarmee de woningkwaliteit wordt beoordeeld 2) de gegevensuitwisseling met het agentschap Wonen in Vlaanderen en 3) het registreren van verzoeken om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. VLOK is het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit, zowel voor lokale besturen en gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als voor Wonen in Vlaanderen. Het gebruik van VLOK voor het invullen van technische verslagen is sowieso al een verplichting voor de erkende woningcontroleurs, dus het is logisch dat deze verplichting wordt doorgetrokken naar de vrijstelling van adviesverplichting. Op die manier kan Wonen in Vlaanderen haar coachings- en evaluatieopdracht t.a.v. erkende woningcontroleurs adequaat uitoefenen. Het agentschap heeft daarnaast - als beheerder van de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen - ook informatie nodig over de besluiten tot ongeschiktverklaring en ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (want die woningen moet Wonen in Vlaanderen op de inventaris zetten) en over afgeleverde conformiteitsattesten (want die kunnen o.a. aanleiding geven tot schrapping uit de inventaris). Voor een efficiënte dossierbehandeling en vlotte dienstverlening is het belangrijk dat deze gegevensuitwisseling consequent via VLOK gebeurt. Tenslotte is het ook noodzakelijk dat de gemeente alle verzoeken om een woning ongeschikt- en onbewoonbaar te verklaren in VLOK registreert. Wonen in Vlaanderen, de gemeenten en de IGS-en voeren alle drie jaarlijks heel wat conformiteitsonderzoeken uit. Het is dan ook belangrijk om van elkaar te weten waar er conformiteitsonderzoeken doorgaan of gepland zijn, zodat de terreinwerking zo goed mogelijk kan afgestemd worden. Op vandaag gebruiken alle IGS-en VLOK en 298 van de 300 Vlaamse gemeenten ook, dus de toepassing is zeer goed gekend.
- De vrijgestelde gemeente moet elke verzoeker van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een ontvangstbewijs bezorgen en informeren over het verloop van de procedure en de beroepsmogelijkheden. Op die manier kent de verzoeker zijn rechten.
- Er wordt verwacht dat de gemeente binnen de termijn van drie maanden, opgenomen in artikel 3.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een beslissing neemt over elk verzoek tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.
- De gemeente moet op verzoek van Wonen in Vlaanderen de nodige dossierstukken bezorgen als er beroep werd ingediend in het kader van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Gelet op de termijnen die zijn vastgesteld voor het behandelen van een beroep is het belangrijk dat de beroepsinstantie tijdig over de nodige dossierstukken kan beschikken.

Als aan deze voorwaarden is voldaan, verleent de minister ambtshalve de vrijstelling en meldt in zijn beslissing de aanvangsdatum van de vrijstelling.

Artikel 10:

In het ontworpen artikel 3.20 wordt bepaald dat de minister de vrijstelling, vermeld in artikel 3.19 kan intrekken en opschorten als niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden opgelegd in artikel 3.19. De minister kan de vrijstelling opnieuw verlenen als opnieuw wordt voldaan aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3.19.

Artikel 11:

De artikelen 3.21 tot en met 3.25 worden opgeheven. Deze bepalingen bevatten de huidige procedure om een vrijstelling van de adviesverplichting te bekomen (artikel 3.21). De huidige voorwaarden voor het bekomen of behouden van de adviesverplichting (artikel 3.22 en 3.23) werden voor zover weerhouden, opgenomen in artikel 3.19. Het structureel overleg met de gemeenten met vrijgestelde burgemeester (artikel 3.24) wordt opgeheven omwille van administratieve vereenvoudiging en als uitvoering van het voornemen om voor het woningkwaliteitsbeleid een volwaardig partnerschapsmodel tussen de gemeenten en het Gewest uit te bouwen. In het ontworpen artikel 3.20 bepaalt de minister wanneer de vrijstelling kan worden ingetrokken of opgeschort (artikel 3.25).

Artikel 12:

Artikel 12 geeft uitvoering aan artikel 3.29 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De vrijstelling van de adviesverplichting kan worden uitgebreid tot het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring. Het ontworpen artikel 3.36 bepaalt dat de vrijstelling die wordt verleend, overeenkomstig artikel 3.19, tevens de vrijstelling omvat van het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.

Artikel 13:

De artikelen 3.37 tot en met 3.39 worden opgeheven. Deze bepalingen bevatten de huidige procedure om een vrijstelling van de adviesverplichting te bekomen (artikel 3.37 en 3.38). De huidige voorwaarden voor het bekomen of behouden van de adviesverplichting (artikel 3.39 en 3.40) werden, voor zover weerhouden, opgenomen in artikel 3.37. Het structureel overleg met de gemeenten met vrijgestelde burgemeester (artikel 3.41) wordt opgeheven omwille van administratieve vereenvoudiging en als uitvoering van het voornemen om voor het woningkwaliteitsbeleid een volwaardig partnerschapsmodel tussen de gemeenten en het Gewest uit te bouwen. In het ontworpen artikel 3.37 bepaalt de minister wanneer de vrijstelling kan worden ingetrokken of opgeschort (artikel 3.42).

Artikel 14:

Dit artikel geeft uitvoering aan artikel 3.56, §3, tweede lid en §4, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door artikel 29 van het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De Vlaamse regering omschrijft nader de categorieën van persoonsgegevens vermeld in artikel 3.56, §3, 6°, en bepaalt een kortere bewaartermijn voor specifieke persoonsgegevens.

Artikel 15:

Dit artikel past twee verwijzingen aan in artikel 6.5, §2, derde lid, 9° en 17°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ten gevolge van de wijziging die artikel 16 van dit voorontwerp van besluit doorvoert aan artikel 6.29.

Artikel 16:

Dit artikel voegt een paragraaf 2 toe aan artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt bepaald dat in principe ex-huurders van wie de huurovereenkomst beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning geen aanspraak kunnen maken op de versnelde toewijzing (de zogenaamde pijler 2). Op die manier wordt verhinderd dat een ex-huurder van wie de huurovereenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast, via de versnelde toewijzing op zeer korte termijn opnieuw een sociale huurwoning kan bewonen. Dat wordt immers als zeer onrechtvaardig gevoeld door de sociale verhuurder en andere sociale huurders. Het gaat hier om een kleine hardleerse groep van huurders waarvoor begeleiding, ondersteuning en doorverwijzing naar welzijnsvoorzieningen niet hebben geleid tot oplossingen en van wie ook de rechter oordeelde dat ze niet langer in de sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Wel wordt de mogelijkheid bepaald dat de verhuurder wegens billijkheidsredenen, na overleg in de toewijzingsraad, waarin ook de welzijnsactoren participeren, kan beslissen om toch versneld toe te wijzen. Het invoeren van billijkheid kan mogelijk een perspectief bieden aan de betrokkene als hij zich laat begeleiden en hierdoor dezelfde daden van overlast en ernstige verwaarlozing in de toekomst niet meer zal stellen.

Artikelen 17 tot en met 20:

De vier modellen van de technische verslagen worden vervangen. In de modellen van de technische verslagen wordt de energienorm opgenomen. Op 12 mei 2023 keurde de Vlaamse Regering een geactualiseerd ontwerp Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 goed. In dit geactualiseerde klimaatplan voegt de Vlaamse Regering een energienorm toe aan de minimale woningkwaliteitsnormen. Vanaf 2030 geldt een minimale EPC-norm die geleidelijk aan verstrengt.

Het aanscherpen van deze maatregel zal gefaseerd gebeuren met mijlpalen in 2030, 2035 en 2040. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds open en halfopen bebouwing en anderzijds rijhuizen en appartementen. Voor rijhuizen en appartementen is de norm strenger omdat zij een kleiner warmteverliesoppervlakte hebben. Deze normen treden in werking op 1 januari 2030. Evenwel is het de betrachting thans reeds informerend en sensibiliserend te werken rond deze normering. Daarom worden deze toekomstige verplichtingen nu reeds in de technische verslagen opgenomen. De eigenaars worden op deze manier gewezen op de toekomstige verplichtingen en kunnen bij het uitvoeren en het bepalen van de nodige werken rekening houden met deze toekomstige normering.

Verder wordt een aanpassing doorgevoerd in DEEL D, rubriek 252, zijnde de dubbelglasnorm in kamerwoningen. Het onderscheid algemeen/niet-algemeen wordt geschrapt en dus ook de mogelijkheid om een gebrek van categorie I toe te kennen, wanneer het niet voldoet aan de dubbelglasnorm in de gemeenschappelijke ruimte “niet algemeen” zou zijn. In de praktijk is het immers niet mogelijk dit onderscheid op een zinvolle manier te maken voor een gemeenschappelijke ruimte. In de gemeenschappelijke ruimte waarvan iedereen gebruik maakt, wordt het niet voldoen aan de dubbelglasnorm van alle ramen in de gemeenschappelijke ruimte voortaan steeds gequoteerd als een gebrek van categorie II.

Ten slotte worden nog enkele technische rechtzettingen doorgevoerd:

- Zo wordt er voortaan in de technische verslagen melding gemaakt van “badfunctie” in plaats van “badkamerfunctie”. De badfunctie bevindt zich immers niet steeds in een badkamer, denk maar aan een studio;
- het woord “pand” wordt vervangen door het woord “gebouw”;

Artikel 21:

Overeenkomstig artikel 3, eerste lid van het decreet van 18 maart 2022 kan de Vlaamse Regering voor de huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne afwijkingen toestaan op de vereisten en de normen die ze vaststelt met toepassing van artikel 3.1, §1 of §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De Vlaamse Regering bepaalt de aard van die afwijkingen.

Artikel 21 van dit voorontwerp van besluit voegt een lid toe aan artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne, om de aard van de afwijking op de vereisten en normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1 of §2, verder te verduidelijken. In dit lid wordt verduidelijkt dat met de afwijkingen geen rekening wordt gehouden bij de beoordeling van de aanvragen van de huurpremie, de huursubsidie, de Mijn verbouwpremie en de aanpassingspremie. De gewone woningkwaliteitsnormen zijn hier dus van toepassing.

Artikel 22:

De gemeenten die reeds vrijgesteld zijn van de adviesverplichting vóór 1 januari 2025 en dus vóór dat de nieuwe bepalingen rond de vrijstelling van de adviesverplichting in werking treden, behouden deze vrijstelling als ze op 1 januari 2025 voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 3.19, zoals van kracht op 1 januari 2025.

Artikel 23:

Artikel 9 van het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treedt in werking op 1 juni 2024. Dit artikel betreft de vergoeding die de gemeenten kunnen vragen voor de uitvoering van een conformiteitsonderzoek. Zoals bepaald in artikel 91 van het voormelde decreet bepaalt de Vlaamse Regering de inwerkingtreding van artikel 9.

Artikel 6, 7 en 8 treden in werking op 1 juni 2024.

Artikelen 9 tot en met 13 treden in werking op 1 januari 2025, de uiterste datum waarop alle woningcontroleurs in Vlaanderen over een erkenning moeten beschikken. Vanaf voormelde datum kunnen dus alle gemeenten beroep doen op de erkende woningcontroleurs, wat één van de voorwaarden is om de vrijstelling van de adviesverplichting te kunnen bekomen.

Artikel 15 en 16 treden in werking op 1 januari 2024. Op deze datum treedt het nieuwe toewijzingsstelsel voor de sociale huurwoningen ook in werking.

Artikel 24:

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Wijzigingen met betrekking tot het woningkwaliteitsbeleid:

Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingsstelsel voor woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen en IGS-en, moet aangepast worden aan de voorgestelde wijzigingen.

Concreet moeten volgende aanpassingen aan VLOK gebeuren:

- Nieuwe versie van het technisch verslag voor woning, kamer, kamer seizoenarbeider en kamer voor arbeidskrachten : 3 SP
 - Tekstaanpassingen
 - Nieuwe gebrek 253 (energienorm) te quoteren vanaf 2030
 - Aanpassen glasnorm in gemeenschappelijk ruimte
- Verwijderen optie conformiteitsattest onder voorbehoud positief brandweerverslag : 2 SP
 - Optie weghalen
 - Sjablonen conformiteitsattest aanpassen
- Integratie EPC services: 13 SP
- Contingency: 2 SP

VLOK is ontwikkeld volgens de SCRUM-methode. In deze methode worden zogenoemde 'story points' (SP) toegekend aan de te ontwikkelen 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 ongeveer 1500 euro.

Het aantal story points (SPs) 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 is 20. De raming van de impact op VLOK bedraagt bijgevolg 30K euro. Dit bedrag wordt voorzien op de beleidskredieten van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

De 30K euro wordt opgevangen binnen het e-gov-budget op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

Repliek op advies Inspectie van Financiën

- a) Wat wordt juist verstaan onder 'a rato van het aandeel van de uittredende samengevoegd gemeente?

Het aandeel van de uittredende samengevoegde gemeente wordt berekend als het aantal private huishoudens (op 1.1.2018) van die gemeente gedeeld door het totaal aantal private huishoudens (op 1.1.2018) van het werkingsgebied waarvan de samengevoegde uittredende gemeente tot de samenvoegingsdatum deel uitmaakte.

b) Kan een raming van de weerslag gegeven worden op basis van de gekende fusietrajecten?

In april 2023 zijn 10 fusietrajecten gekend voor 22 samengevoegde gemeenten die mogelijk leiden tot 10 nieuwe gemeenten. Daarbij zijn in totaal 14 IGS-projecten betrokken en zijn verschillende scenario's en pistes mogelijk.

- Scenario 1A: Een IGS-gemeente fuseert met een niet-IGS gemeente
- Scenario 1B: Een IGS-gemeente fuseert met een IGS-gemeente binnen hetzelfde IGS-project
- Scenario 2: Een IGS-gemeente fuseert met een IGS-gemeente uit een ander IGS-project

Pas in 2024 zal duidelijk worden tot welke IGS-projecten de nieuwe fusiegemeenten in 2025 zullen behoren. Bij scenario 2 zal er altijd een keuze moeten gemaakt worden tussen IGS-projecten. Het is ook altijd mogelijk dat een fusiegemeente in 2025 niet meer zal deelnemen aan een IGS-project.

Het huidige artikel 2.32 voorziet dat in elk van deze scenario's het subsidiebedrag voor 2025 herberekend wordt conform artikel 2.19 voor de periode vanaf de samenvoegingsdatum tot de einddatum van de subsidiëringsperiode. Omdat dit voor een aantal IGS-projecten zou resulteren in een onbillijke subsidievermindering, voorziet het gewijzigd artikel 2.32 in een aangepaste berekeningswijze. Op vraag van de inspecteur van Financiën werd een raming van de budgettaire impact gemaakt. Daarbij is vastgesteld dat de aanvankelijk voorgestelde aanpassing voor een beperkt aantal pistes tot een ongunstiger resultaat leidde. Daarom wordt artikel 3, 4° nog aangepast als volgt: als de nieuwe gemeente niet deelneemt aan het IGS-project, wordt het subsidiebedrag herberekend overeenkomstig artikel 2.19, maar in afwijking van art. 2.19, § 2, wordt het aantal subsidiepunten van 2024 behouden en wordt het totaal subsidiebedrag voor de verplichte en aanvullende activiteiten verminderd met het aandeel van de uittredende samengevoegde gemeente of gemeenten in het subsidiebedrag voor de verplichte activiteiten. Als het zo bekomen totaal subsidiebedrag lager is dan het resultaat volgens de berekening volgens artikel 2.19, wordt het subsidiebedrag herberekend overeenkomstig artikel 2.19.

In de laatste kolom van onderstaande tabel is een raming opgenomen van de budgettaire impact van de aangepaste berekeningswijze voor alle mogelijke pistes.

Als de fusiegemeente deelneemt aan het IGS-project:

fusietraject samengevoegde gemeenten	scenari o	betrokken IGS- project	herberekend subsidiebedr ag volgens artikel 2.19	herberekend subsidiebedr ag volgens gewijzigd artikel 2.32	budgettaire e impact t.g.v. wijziging artikel 2.32
1. Bilzen en Hoeselt	1A	IGSW Zuidoost-Limburg	85.449,76	85.449,76	0,00
2. Hasselt en Kortesseem	1A	IGSW Wonen aan Mombeek en Wijers	115.138,23	115.138,23	0,00
3. Antwerpen en Borsbeek	1A	IVLW Zuidrand 2	176.407,05	176.407,05	0,00
4. Gooik, Galmaarden en Herne	1B	Woonwinkel Pajottenland	104.400,00	139.200,00	34.800,00
5. Ham en Tessengerlo	1B	IGS Woonverhaal	109.200,00	124.800,00	15.600,00

6. Wingene en Ruiselede	1B	IGS Wonen Regio Tielt	131.040,00	149.760,00	18.720,00
7. Borgloon en Tongeren	2	Wonen in Tongeren-Herstappe	52.182,50	52.182,50	0,00
		IGSW Haspengouw West	109.033,95	109.033,95	0,00
8. Wachtebeke en Lochristi	2	IGS Maldegem – Wachtebeke	100.764,80	100.764,80	0,00
		– Zelzate			
		Woonplus	149.265,85	149.265,85	0,00
9. Lokeren en Moerbeke	2	IGS Waas 1	114.387,71	114.387,71	0,00
		IGS Waas 2	143.381,71	161.304,43	17.922,72
10. Beveren, Kruibeke en Zwijndrecht	2	IGS Waas 3	184.863,96	184.863,96	0,00
		IGS Waas 2	171.352,32	171.352,32	0,00
		IVLW Rivierenland	200.000,00	200.000,00	0,00

Als de fusiegemeente niet deelneemt aan het IGS-project:

fusietraject samengevoegde gemeenten	scenario	betrokken IGS-project	herberekend subsidiebedrag volgens artikel 2.19	herberekend subsidiebedrag volgens gewijzigd artikel 2.32	budgettaire impact t.g.v. wijziging artikel 2.32
1. Bilzen en Hoeselt	1A	IGSW Zuidoost-Limburg	41.766,76	60.823,93	19.057,17
2. Hasselt en Kortesseem	1A	IGSW Wonen aan Mombeek en Wijers	43.122,67	86.213,12	43.090,45
3. Antwerpen en Borsbeek	1A	IVLW Zuidrand 2	55.368,77	110.690,69	55.321,92
4. Gooik, Galmaarden en Herne	1B	Woonwinkel Pajottenland	104.400,00	104.400,00	0,00
5. Ham en Tessenderlo	1B	IGS Woonverhaal	62.400,00	92.774,05	30.374,05
6. Wingene en Ruiselede	1B	IGS Wonen Regio Tielt	112.320,00	121.966,75	9.646,75
7. Borgloon en Tongeren	2	Wonen in Tongeren-Herstappe	0,00	0,00	0,00
		IGSW Haspengouw West	86.400,00	86.400,00	0,00
8. Wachtebeke en Lochristi	2	IGS Maldegem – Wachtebeke – Zelzate	51.772,36	91.306,92	39.534,56
		Woonplus	117.600,00	117.600,00	0,00
9. Lokeren en Moerbeke	2	IGS Waas 1	60.000,00	61.159,60	1.159,60
		IGS Waas 2	90.929,71	156.678,26	65.748,55

10. Beveren, Kruibeke en Zwijndrecht	2	IGS Waas 3	78.632,71	82.432,54	3.799,83
		IGS Waas 2	109.656,24	146.989,44	37.333,20
		IVLW	137.975,14	151.637,57	13.662,43
		Rivierenland			

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft een weerslag op de lokale en provinciale besturen, in het bijzonder wat de voorwaarden voor de vrijstelling van de adviesverplichting betreft. Ook de bepaling m.b.t. het vragen van een vergoeding voor een conformiteitsonderzoek heeft een positieve impact op de lokale besturen.

4 VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal advies worden ingewonnen van de Vlaamse toezichtcommissie, de Gegevensbeschermingsautoriteit en de Raad van State.

5 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 diverse bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne;
- 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 gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Gegevensbeschermingsautoriteit met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 60 dagen;

- c) te machtigen te beoordelen of de adviezen bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), en b), aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
- d) 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

Bijlagen

1. Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
2. Het advies van de Inspectie van Financiën.
3. Het begrotingsakkoord