

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 besluiten betreffende het woonbeleid
- Tweede 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;
- bepaalt dat de afwijkende berekening van de basissubsidie-enveloppe voor de woonmaatschappijen ook geldt voor het werkingsjaar 2026;

Het advies van de VTC en GBA werd ingewonnen.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD

beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/271 van 22 juni 2023;

Het bijgaand voorontwerp van besluit werd voor advies aan de Inspectie van Financiën voorgelegd. De inspectie van Financiën verleende advies nr. 2023002504 op 20 juni 2023;

Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juli 2023;

De Vlaamse Regering hechtte in vergadering van 7 juli 2023 haar eerste principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit en gelastte de Vlaamse minister, bevoegd voor het Woonbeleid om hierover het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC) en de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) in te winnen (VR 2023 0707 DOC.0905 – 2BIS).

Het advies van de GBA werd uitgebracht op 14 september 2023 en betreft een verwijzing naar het door de GBA uitgebracht standaardadvies 65/2023 van 24 maart 2023.

Het advies van de VTC met nummer 2023/087 werd uitgebracht op 12 september 2023. De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen biedt wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de volgende opmerkingen:

1. Het uitvoeren van een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling (GEB)

De VTC verwijst in dit kader naar de verwerking van persoonsgegevens als bedoeld in artikel 10 AVG, namelijk gerechtelijke gegevens. De stellers van het voorontwerp van besluit kunnen bevestigend antwoorden dat een pre-GEB en als nodig een GEB zal worden opgemaakt. Wel is het zo dat er geen mechanisme wordt voorzien om deze gerechtelijke gegevens te bekomen of te raadplegen. Maar als men over deze gerechtelijke gegevens zou beschikken (bijvoorbeeld als burgerlijke partij in een strafrechtelijke procedure), kunnen deze gegevens verwerkt worden.

2. Het preciseren van de gegevensuitwisseling:

De stellers van het voorontwerp van besluit bevestigen dat de nodige protocollen werden afgesloten voor de mededeling van persoonsgegevens aan andere instanties conform artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008.

3. Het verantwoorden van de bewaartermijnen:

Artikel 3.56, §4, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de persoonsgegevens kunnen bewaard worden tot tien jaar na de stopzetting van de erkenning van een woningcontroleur. De Vlaamse Regering kan voor specifieke persoonsgegevens een kortere bewaartermijn bepalen.

In het kader van dataminimalisatie heeft de Vlaamse Regering kortere bewaartermijnen bepaald. De tewerkstellingsgegevens zijn een voorwaarde voor erkenning en moeten beschikbaar blijven zolang de woningcontroleur in VLOK is geregistreerd. Daarna heeft het bijhouden van de gegevens geen nut meer. De tewerkstellingsvoorwaarde zal bij een eventuele hernieuwing van de erkenning opnieuw gecontroleerd en bijgehouden moeten worden. De bewaartermijn van twee jaar na een disciplinaire eindbeslissing is ingegeven door de mogelijkheid tot een erkenning van rechtswege bij registratie in VLOK na het verstrijken van diezelfde termijn (Titel 5, artikel 3.56 Besluit Vlaamse Codex van 2021). De bewaartermijn van drie jaar voor de gerechtelijke gegevens is ingegeven door de voorwaarde dat de woningcontroleur in de laatste drie jaar voor zijn erkenning geen strafrechtelijke veroordeling mag opgelopen hebben (artikel 3.54, §1, 1^o Besluit Vlaamse Codex van 2021). De bewaartermijn van vijf jaar voor de gegevens, waarvoor geen termijn is vermeld, is een redelijke termijn voor

de goede werking van de dienst, die het tevens mogelijk maakt de erkenning van rechtswege na een eerdere beëindiging van de registratie in VLOK te faciliteren.

4. Het nemen van de nodige maatregelen voor de juistheid van de gegevens:

De stellers van het voorontwerp van besluit kunnen bevestigen dat hiervoor de nodige maatregelen worden genomen. Overeenkomstig artikel 3.51 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 brengt de werkgever van de woningcontroleur het agentschap onmiddellijk op de hoogte van elke wijziging in de identificatiegegevens van de woningcontroleur, elke wijziging in de gegevens waardoor de woningcontroleur niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, de stopzetting van de tewerkstelling en de stopzetting van het gebruik van de erkenning.

5. Het uitwerken van de transparantiemaatregelen:

Op decreetsniveau (artikel 3.56, §2, vierde lid, Vlaamse Codex Wonen) is vermeld dat de verwerkingsverantwoordelijken in hun privacyverklaring verduidelijken welke verwerkingen zij voor hun rekening nemen. Tevens is bepaald dat zij in hun communicatie met betrokkenen een verwijzing opnemen naar de vindplaats van hun privacyverklaringen.

2 INHOUD

A. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET PRINCIPIEEL GOEDGEKEURDE VOORONTWERP VAN BESLUIT

De mogelijkheid wordt ingeschreven in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat een aanvraag voor een conformiteitsattest en het verzoek om een woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, kan ingediend worden door middel van een webformulier dat de gemeente ter beschikking stelt. Thans is bepaald dat dit enkel kan aangevraagd worden door middel van een beveiligde zending.

Verder worden er enkele verduidelijkingen aangebracht aan de bepalingen betreffende de Mijn VerbouwPremie voor werken aan de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw. Ook wordt niet langer vereist dat bij werken aan de sanitaire uitrusting de leidingen en afvoeren worden vernieuwd.

Voorts wordt ingeschreven dat de afwijkende berekening van de basissubsidie-enveloppe voor de woonmaatschappijen voor de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, ook geldt voor het werkingsjaar 2026. Er wordt wel een uitzondering ingeschreven voor de woonmaatschappijen die minder dan 50 ingehuurde woningen hebben overgenomen van sociale verhuurkantoren en alsnog de grens van 50 ingehuurde woningen overschrijden in de werkingsjaren 2024, 2025 en 2026. Zij kunnen een aanvraag indienen om de reguliere basissubsidie-enveloppe en aanvullende subsidie-enveloppe te ontvangen.

Ten slotte wordt de bestaande overgangsmaatregel die is voorzien in functie van de opstart van de erkenning van woningcontroleurs met 1 jaar verlengd.

B. 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 10, 12 tot en met 14, 17 en 180);
- 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 21);

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 26 tot en met 29).

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 8).

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 32).

Zoals vermeld onder punt A. wordt verder voorzien dat een aanvraag voor een conformiteitsattest en het verzoek om een woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond te verklaren, kan ingediend worden door middel van een webformulier dat de gemeente ter beschikking stelt (zie artikelsgewijze toelichting bij de artikels 7, 9, 11 en 15) .

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).

Voor de Mijn VerbouwPremie worden, zoals vermeld onder punt A. enkele verduidelijkingen aangebracht aan de bepalingen voor werken aan de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw (zie artikelsgewijze toelichting bij artikel 36). Ook wordt niet langer vereist dat bij de vernieuwing of de plaatsing van sanitaire toestellen de leidingen en afvoeren worden vernieuwd (zie artikelsgewijze toelichting art. 23).

Zoals voorts vermeld onder punt A. wordt bepaald dat de afwijkende berekening van de basissubsidie-enveloppe voor de woonmaatschappijen voor de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, ook geldt voor het werkingsjaar 2026 (zie artikelsgewijze toelichting art. 22).

Tenslotte 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 25).

C. 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 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 van 2021.

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 van 2021 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 wordt 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 vergoeding wordt gevraagd per onderzochte woning en dus per opgemaakt technisch verslag. Voor een kamerwoning is dit dus een vergoeding per kamer. 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:

Overeenkomstig artikel 3.6, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de aanvraag van een conformiteitsattest met een beveiligde zending ingediend bij de burgemeester. Een beveiligde zending is, conform artikel 1.3, §1, 5°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld. Thans wordt in de mogelijkheid voorzien dat de aanvraag ook kan gebeuren door middel van een beveiligd webformulier, dat de gemeente ter beschikking stelt en dat een automatische ontvangstbevestiging genereert

Artikel 8:

Artikel 8 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 9:

Ook voor de aanvraag van een conformiteitsattest bij de gewestelijk ambtenaar wordt voortaan voorzien in de mogelijkheid om de aanvraag in te dienen via een beveiligd webformulier dat het agentschap Wonen in Vlaanderen ter beschikking kan stellen en dat een automatische ontvangstmelding genereert.

Artikel 10:

Artikel 10 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 8 van dit voorontwerp van besluit.

Artikel 11:

Zoals voormeld wordt in de mogelijkheid voorzien om het verzoek om een woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren, in te dienen via een beveiligd webformulier dat de gemeente waar de woning ligt, hiervoor ter beschikking stelt en dat een automatische ontvangstbevestiging aflevert.

Artikel 12:

Dit artikel wijzigt artikel 3.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 ontvangsbewijs 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 13:

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 14:

De artikelen 3.21 tot en met 3.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 15:

Zoals voormeld wordt in de mogelijkheid voorzien om het verzoek om een woning overbewoond te verklaren, in te dienen via een beveiligd webformulier, dat de gemeente waar de woning ligt, hiervoor ter beschikking stelt en dat een automatische ontvangstbevestiging aflevert.

Artikel 16:

Met dit artikel wordt het tweede lid van artikel 3.31, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven. Het betreft een technische rechtzetting. Dit lid stelt dat artikel 3.5 van overeenkomstige toepassing is op het omstandig verslag dat een woningcontroleur opstelt waarin de overbewoning wordt gemotiveerd. Artikel 3.5, van hetzelfde besluit is echter reeds opgeheven, zodat deze verwijzing zonder voorwerp is.

Artikel 17:

Artikel 17 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 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, tevens de vrijstelling omvat van het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.

Artikel 18:

De artikelen 3.37 tot en met 3.39 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 3.19. 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 3.20 bepaalt de minister wanneer de vrijstelling kan worden ingetrokken of opgeschort (artikel 3.42).

Artikel 19:

Dit artikel vervangt een oude verwijzing naar de Vlaamse Wooncode door een verwijzing naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in artikel 3.46 eerste lid, 7° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 20:

Dit artikel vervangt een verwijzing naar een inmiddels opgeheven ministerieel besluit door het van kracht zijnde ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende de regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur, in artikel 3.50, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 21:

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 22:

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 4.160/8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De regeling voor de werkingsjaren 2023, 2024 en 2025 waarbij wordt afgeweken van de minimumnorm van 50 woningen, van het verplichte groeipad en van de berekeningswijze van de basissubsidie- en aanvullende subsidie-enveloppe voor de woonmaatschappij die huurovereenkomsten van een sociaal verhuurkantoor heeft overgenomen, zal ook van toepassing zijn voor het werkingsjaar 2026. Dit impliceert dat de woonmaatschappij geen aanvraag voor (een verlenging van) de basissubsidie-enveloppe moet indienen voor deze werkingsjaren, zoals thans voor de duidelijkheid wordt ingeschreven. De aanvraag van de woonmaatschappij moet in orde zijn tegen werkingsjaar 2027, rekening houdende met de behandelingstermijnen door het agentschap zoals voorzien in artikel 4.160/5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt een uitzondering ingeschreven voor de woonmaatschappijen die minder dan 50 ingehuurde woningen hebben overgenomen van sociale verhuurkantoren en de grens van 50 ingehuurde woningen overschrijden in de werkingsjaren 2024, 2025 of 2026. Deze woonmaatschappijen kunnen wel een aanvraag voor een basis- en aanvullende subsidie-enveloppe indienen overeenkomstig artikel 4.160/5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de subsidie zal in dat geval berekend worden overeenkomstig artikel 4.160/8, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 23:

Voor de Mijn VerbouwPremie beschrijft artikel 5.189, §2, 6°, c), de werken aan de sanitaire uitrusting. Bij het plaatsen en vervangen van een regenwaterinstallatie en bij de plaatsing of vernieuwing van sanitaire toestellen wordt bepaald dat dit werk alleen in aanmerking komt als het wordt uitgevoerd samen met het vernieuwen van leidingen en afvoeren. Deze laatste voorwaarde wordt thans geschrapt. In de praktijk geeft deze voorwaarde vaak problemen doordat het vervangen of aanpassen van de leidingen en afvoeren niet steeds mee vermeld wordt op de factuur. Bovendien zorgt het vervangen van defecte sanitaire toestellen, ook voor een verbetering van de kwaliteit van de woning en is de vernieuwing van leidingen en afvoeren niet steeds aan de orde.

Artikel 24:

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 28 van dit voorontwerp van besluit doorvoert aan artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 25:

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 26 tot en met 29:

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 30:

Artikel 25 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure voorziet in een overgangsmaatregel in functie van het invoeren van de erkenning voor woningcontroleurs. Volgens deze overgangsmaatregel moet:

- elke woningcontroleur die uiterlijk op 31 december 2023 als dusdanig door de burgemeester van een gemeente of door de administrateur-generaal van Wonen in Vlaanderen aangewezen is ten laatste vanaf 1 januari 2025 voldoen aan de voorwaarden voor erkenning als woningcontroleur.
- elke woningcontroleurs die na 31 december 2023 start vanaf 1 januari 2024 al over de erkenning beschikken.

De voorwaarden voor de erkenning als woningcontroleur zijn:

- de beroepskwalificatie van woningcontroleur behaald hebben door ofwel een opleiding te volgen en te slagen voor het examen, ofwel te slagen voor een test van eerder verworven competenties (= de EVC-test);
- voldoen aan de tewerkstellingsvoorwaarde en
- het VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) gebruiken voor het verwerken van de uitgevoerde conformiteitsonderzoeken.

De voorbije maanden is evenwel duidelijk geworden dat er twee aandachtspunten zijn met betrekking tot het tijdig behalen van de beroepskwalificatie:

- De EVC-test (voor bestaande woningcontroleurs) is recent gestart. Het traject dat hiervoor is voorzien werd een aantal maanden later dan aanvankelijk gepland afgerond. Bovendien verloopt de uitrol bij de centra voor volwassenenonderwijs (CVO) trager dan voorzien omdat er (voorlopig) slechts enkele assessoren zijn om de EVC-testen af te nemen. Met de huidige capaciteit aan assessoren is het niet mogelijk om elke bestaande woningcontroleur tegen eind 2024 te testen, noch om voldoende 'hertesten' te organiseren voor diegene die bij de eerste EVC-test niet slaagden.
- Het opleidingstraject (voor nieuwe en toekomstige woningcontroleurs) is ook gestart. Bij het eerste CVO gebeurde dat na de paasvakantie, bij de andere CVO's starten de eerste opleidingsmodules normaal gezien in de komende weken. Er zijn voor opleidingen van de CVO's twee instapmomenten per jaar: een in september/oktober en een in januari/februari. Een normaal opleidingstraject doorlopen zou op een comfortabele manier twee opleidingsjaren duren. Men zou het traject ook versneld kunnen doorlopen, maar ook dan moet er met een doorlooptijd van een jaar rekening worden gehouden. Dat betekent dat er in het komende jaar nog niet meteen een relevante capaciteit op de arbeidsmarkt zal zijn. Als lokale besturen, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, geaccrediteerde keuringsinstellingen of het agentschap Wonen in Vlaanderen in die periode personeel willen werven als woningcontroleur is de kans bijgevolg reëel dat er niemand beschikbaar is die men op korte termijn als woningcontroleur kan inzetten.

De haalbaarheid van de vooropgestelde timing is hierdoor onzeker. Om zeker te zijn dat er geen tijdelijk tekort aan woningcontroleurs ontstaat wordt voorgesteld om de bestaande overgangsmaatregel met een jaar te verlengen.

Artikel 31:

In artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022, wordt de verwijzing naar de oude benaming van het agentschap Wonen-Vlaanderen vervangen door de nieuwe benaming Wonen in Vlaanderen.

Artikel 32:

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 32 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 33:

Artikel 1 en 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de tegemoetkoming voor te renoveren of te verbeteren bestaande woningen of voor te realiseren nieuwe woningen, de financiële aspecten van kamerwoningen, hernieuwbare energie, onderbezetting, huurprijsberekening en groepsgebouw, vervangen respectievelijk artikel 5.189, §9 en artikel 5.191, §5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 1 voert de mogelijkheid in om voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw een Mijn Verbouwpremie aan te vragen. Artikel 2 van hetzelfde besluit beschrijft hoe de premie voor deze werken moet worden aangevraagd. Deze bepalingen moeten nog in werking treden op een datum die de minister, bevoegd voor het Woonbeleid, zal vaststellen.

Met artikel 33 worden artikel 1 en 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022 vervangen. De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Er wordt toegevoegd dat de maximuminvesteringsbedragen, vermeld in artikel 5.189, § 6, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet van toepassing zijn op de kostprijs van de werkzaamheden die worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen. Het toepassen van de maximuminvesteringsbedragen zou er immers toe leiden dat grote werkzaamheden in grote appartementsgebouwen maar voor een fractie in aanmerking zouden komen voor de Mijn Verbouwpremie. Het minimuminvesteringsbedrag is wel van toepassing op de kostprijs van de werken aan de gemeenschappelijke delen;
- Er wordt verduidelijkt dat de aanvraag voor de werken aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw eerst moet worden ingediend door de vereniging van mede-eigenaars. Als er geen vereniging van mede-eigenaars is opgericht voor het appartementsgebouw, wordt de aanvraag eerst ingediend door één individuele investeerder die bij de aanvraag het schriftelijk akkoord van alle eigenaars van het appartementsgebouw voegt;
- Er wordt verder ingeschreven dat het proportionele aandeel in de kostprijs van de werken aan de gemeenschappelijke delen wordt afgetopt volgens de grenzen vermeld in artikel 5.189, §6, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat het maximale investeringsbedrag per categorie vermeldt. Voor de werken aan de gemeenschappelijke delen is het dus zo dat het maximuminvesteringsbedrag niet van toepassing is op de kostprijs van de werken aan de gemeenschappelijke delen, maar wel van toepassing is op het proportionele aandeel in de kostprijs van de werken, overeenkomstig het proportionele aandeel dat de premiewoning heeft in het appartementsgebouw. Het minimuminvesteringsbedrag is wel van toepassing op de kostprijs van de werken aan de gemeenschappelijke delen, maar niet van toepassing op het proportionele aandeel in de kostprijs van de werken.

Artikel 34:

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 35:

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.

Ook artikel 24 en 25 treden in werking op 1 januari 2024. Op deze datum treedt het nieuwe toewijzingsstelsel voor de sociale huurwoningen ook in werking.

Artikel 30 dat de overgangsmaatregel inzake de erkenning van de woningcontroleurs verlengt, treedt eveneens in werking op 1 januari 2024.

Artikel 6, 8 en 10 treden in werking op 1 juni 2024.

Artikelen 12 tot en met 14, 17, 18 en artikel 26 tot en met 29 en artikel 34 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 36:

Dit artikel heeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Er werden aan het voorontwerp van besluit wijzigingen aangebracht die een impact hebben op de begroting van de Vlaamse Overheid:

1. Mijn VerbouwPremie: wijziging aan de beschrijving van het werk “de vernieuwing en de plaatsing van sanitaire toestellen”:
De impact van de wijziging aan het werk ‘de vernieuwing en de plaatsing van sanitair’ wordt als verwaarloosbaar beschouwd. In de praktijk merken we dat als er sanitaire toestellen worden geplaatst, in de meeste gevallen kan aangetoond worden dat er sanitaire leidingen werden vervangen.
2. Afwijkende berekening basissubsidie-enveloppe voor woonmaatschappijen geldt ook voor 2026:
Deze maatregel heeft geen bijkomende budgettaire impact. Vanaf werkingsjaar 2027 wordt de subsidie opnieuw berekend volgens de ‘gekende’ modaliteiten, op basis van de woningtelling op 1/11/2026.

De uitzondering die wordt ingeschreven voor woonmaatschappijen met minder dan 50 overgenomen woningen en die toch de grens van 50 woningen bereiken, heeft wel een budgettaire weerslag. De basissubsidie is voor hen voordeliger. Verwacht wordt dat 4 van de 6 maatschappijen in de overgangperiode aan 50 woningen zullen geraken. De verschillen tussen hun 'bevroren subsidie' en een basissubsidie bedraagt in totaal 175 keuro. De budgettaire impact zal opgevangen worden binnen de huidige budgetten op begrotingsartikel QF0-1QDG2QA-WT.

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 een tweede principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal advies worden ingewonnen van 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 besluiten betreffende het woonbeleid;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed 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.

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 VTC van 12 september 2023
3. het advies van de GBA van 14 september 2023