

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen
  - Definitieve goedkeuring, na advies van de Raad van State en advies Vlaamse Toezichtcommissie

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1. Situering

Op 1 maart 2019 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen (VR 2019 0103 DOC.0279/1BIS).

Op 29 maart 2019 keurde de Vlaamse Regering het ontwerpbesluit een tweede keer principiële goed na advies van de Vlaamse Woonraad (VR 2019 2903 DOC.0408/1).

#### 1.2. Advies van de Raad van State

De Raad van State heeft op 2 mei 2019 advies uitgebracht over het ontwerp van besluit (advies 65.830/3 – zie bijlage).

- De Raad van State verwijst bij het ontworpen artikel 16 (in het voorliggende ontwerp artikel 15) dat artikel 5 van bijlage VI bij het Overdrachtenbesluit wijzigt, naar eerdere adviezen met opmerkingen die volgens de Raad nog steeds relevant zijn (punt 3.1.2.). Op het advies 60.683/3 van 17 januari 2017 werd bij de definitieve goedkeuring van het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen het volgende gerepliceerd:

*“De Raad van State maakt een opmerking bij het ontworpen artikel 32. Dat artikel voorziet in een regeling wanneer de koper van een sociale kavel de verplichtingen bepaald in artikel 5, eerste lid, van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 niet nakomt. Volgens de Raad van State kan betwijfeld worden of artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode een voldoende rechtsgrond is. In artikel 84 van de Vlaamse Wooncode wordt immers wel in een uitdrukkelijke machtiging aan de Vlaamse Regering voorzien om de vergoeding te bepalen die verschuldigd is wanneer de koper van een sociale koopwoning binnen*

*een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, de sociale koopwoning verhuurt of er een zakelijk recht op afstaat of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewoont. Een dergelijke uitdrukkelijke machtiging bestaat niet om de vergoeding te bepalen die verschuldigd is wanneer de koper van een sociale kavel de opgelegde verplichtingen niet nakomt.*

*Naar luid van artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode kan de Vlaamse Regering de nadere regels vaststellen voor onroerende transacties door sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit artikel geeft een voldoende rechtsgrond voor het regelen van de verplichtingen bij de aankoop van een sociale kavel en de sanctionering van die verplichtingen bij niet-nakoming. Het feit dat in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode een machtiging werd opgenomen voor sociale koopwoningen doet hier geenszins afbreuk aan. De twijfel van de Raad van State is niet gegrond.”*

Bij de volgende wijziging van de Vlaamse Wooncode zal echter met de opmerking van de Raad van State rekening worden gehouden en zal in een uitdrukkelijke rechtsgrond worden voorzien.

- De Raad van State merkt op dat het ontwerp bepalingen bevat betreffende de verwerking van persoonsgegevens en stelt dan ook de vraag of het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit werd gevraagd (punt 4.1).

Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie, die sinds 29 maart 2019 bevoegd is, werd verstrekt op 29 april 2019. In de aanhef van het ontwerp wordt melding gemaakt van het vervullen van deze vormvereiste. De Raad van State geeft aan dat als de voorgelegde tekst ten gevolge van het advies nog wijzigingen zou ondergaan, dat de gewijzigde of toegevoegde bepalingen aan de afdeling Wetgeving moeten worden voorgelegd.

Er worden n.a.v. het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbesluit. Van de knelpunten die moeten worden aangepakt, vraagt het merendeel een tussenkomst van de decreetgever (zie punt 56 van het advies VTC). De stellers van het ontwerp merken op dat een aanpassing van de Vlaamse Wooncode gelet op het nakende einde van deze legislatuur geen optie meer is. Dit ontwerp om die reden uitstellen is echter niet aangewezen aangezien in het ontwerp tal van bepalingen opgenomen zijn waarvan een uitstel niet in het belang van de burger zou zijn. Zo wordt bijvoorbeeld de bestaande ongelijke behandeling tussen echtgenoten en wettelijke samenwoners en feitelijke partners weggewerkt, wat betreft de onroerende bezitsvoorwaarde (zie art. 2 en 21 van het ontwerp). De territoriale differentiatie van de verkoopwaarden met de vooropgestelde clustering, die nauwer aansluit op de effectieve verkoopwaarde van de woningen wordt ingevoerd. Voor leningen in gemeenten met een hogere woonkost, worden de maximale verkoopwaarde en de inkomensgrenzen verhoogd (zie art. 18 en 20 van het ontwerp). Kandidaat-ontleners krijgen met dit ontwerp meer inspraak bij het vaststellen van de looptijd van de lening, zoals ook het geval is bij een reguliere bank (zie art. 24 van het ontwerp).

- De Raad van State merkt op dat de vormvereisten die voortvloeien uit artikel 25bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode mogelijk niet zijn nageleefd (punt 4.2). De normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen waarin artikel 33 van het ontwerp voorziet (in het voorliggende ontwerp artikel 34) moeten immers worden vastgesteld op voorstel van de VMSW en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten. In artikel 3, §2, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 is die bepaling als volgt uitgewerkt:

*“Na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, kan de Vlaamse Regering de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen wijzigen.”*

In navolging van deze opmerking zijn de relevante bepalingen uit het ontwerp voor advies voorgelegd aan de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen. Het advies gaf geen aanleiding tot wijzigingen aan het ontwerp en hoeft dan ook niet opnieuw te worden voorgelegd aan de Raad van State. In de aanhef van het ontwerp wordt melding gemaakt van het vervullen van deze vormvereiste.

- De Raad van State merkt op dat kandidaat-kopers die gedeeltelijk onroerend bezit ten kosteloze titel hebben verworven, worden toegelaten tot een sociale koopwoning of kavel op voorwaarde dat zij een jaar na het verlijden van de aankoopakte dat aandeel in het onroerend goed te vervreemden. De Raad van State stelt dat moet overwogen worden of de opbrengst van die vervreemding niet meegenomen moet worden bij het aftoetsen of de betrokkene aan de woonbehoeftevoorwaarden voldoet (punt 5.4).

De stellers van dit ontwerp hebben de bemerking van de Raad van State grondig onderzocht en zijn van oordeel dat er geen sprake is van een ongelijke behandeling. De woonbehoeftevoorwaarden, die toegang tot een sociale koopwoning mogelijk maken, zijn enerzijds inkomen, anderzijds bepaald onroerend bezit (een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw). Er wordt dus enerzijds gekeken of een kandidaat-koper een jaarlijks inkomen heeft dat onvoldoende is om op de private woningmarkt kwalitatief en betaalbaar te kunnen wonen en anderzijds of de kandidaat-koper geen onroerend goed bezit dat zijn woonbehoefte kan bevredigen. Als er voor geopteerd zou worden om de opbrengst van de verkoop van een onroerend goed mee in rekening te brengen, moet men, opdat men het gelijkheidsbeginsel niet zou schenden, ook andere opbrengsten mee in rekening brengen, hetgeen wegens het ontbreken van een vermogenskadaster niet mogelijk is.

- De Raad van State merkt op dat in tegenstelling tot de sociale koop voor de sociale leningen niet bepaald wordt dat de aanvrager een jaar na de ondertekening van de leningsakte alsnog moet voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde (punt 6.1 en 6.3.3). Er wordt derhalve geen beperkte tijdspanne verleend om de woning die of een perceel dat gedeeltelijk ten kosteloze titel is verworven, van de hand te doen. De ontlener wordt dus m.a.w. vrijgesteld. De Raad van State besluit dat er een verschil in behandeling is tussen personen die de zakelijke rechten ten kosteloze titel dan wel ten bezwarende titel hebben verworven, dat niet redelijk te verantwoorden is. Voor zover de uitzondering op de onroerende bezitsvoorwaarde wordt behouden, zal in een regeling moeten worden voorzien waarbij de aanvrager binnen een redelijke termijn na de ondertekening van de leningsakte alsnog moet voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde.

De ontwerpregeling wordt aangepast en in overeenstemming gebracht met de regeling van het Overdrachtenbesluit (zie art. 21 van het ontwerp). De ontlener dient een jaar na het verlijden van de leningsakte te voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Als hij daarvoor gegronde redenen heeft, kan hij vragen aan de kredietgever om de termijn te verlengen. Als de ontlener niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de lening voortgezet tegen de referentierentevoet die wordt vermeld in de leningsakte en die wordt gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunten. De sanctie is dezelfde als voor een ontlener die zijn bewoningplicht niet naleeft (zie art. 26 van het ontwerp).

- De Raad van State stelt ook de vraag waarom de uitzondering op de onroerend bezitsvoorwaarde waarin artikel 6, tweede lid, van het Leningenbesluit voorziet, alleen geldt als de aanvrager een bouwgrond, een kavel of een andere woning gedeeltelijk *in volle eigendom* heeft verworven, en niet wanneer hij die onroerende goederen ten kosteloze titel gedeeltelijk in erfpacht heeft genomen, of er ten kosteloze titel gedeeltelijk een opstalrecht op heeft gekregen, of gedeeltelijk ten kosteloze titel een onroerend goed heeft verworven waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven (punt 6.4).

Aangezien er geen redelijke verantwoording is voor het verschil in behandeling, wordt het ontwerp aangepast (zie **art. 21** van het ontwerp).

- De Raad van State stemt in met de voorgestelde aanpak die door de gemachtigde werd gesuggereerd om de vergissing m.b.t. artikel 59, eerste lid van het BVR van 3 februari 2017 recht te zetten (punt 8). De bedoeling is dat de verbintenissen die van kracht zijn sinds 24 april 2017 ook voor de kopers en de erfgenamen gelden ook al waren de akten van aankoop en beloften van aankoop gesloten vóór 24 april 2017. De suggestie van de gemachtigde bestond erin om de artikelen die de verbintenissen bevatten, uit te zonderen van de overgangsbepaling. Een eenvoudigere oplossing bestaat erin om uitdrukkelijk te bepalen dat voor de kopers die een sociale koopwoning of sociale kavel als vermeld in artikel 59, eerste lid, van het BVR van 3 februari 2017 aankochten, ook de verbintenissen van artikel 1 en 5 van bijlage VI bij het Overdrachtenbesluit gelden. Dat betekent concreet dat een koper vanaf de datum van inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit de woning niet mag verhuren, geen zakelijk recht mag afstaan en de woning persoonlijk moet bewonen. De erfgenaam zal vanaf inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit bij overlijden van de koper de woning persoonlijk moeten bewonen. Met deze wijziging wordt alleen een betere leesbaarheid beoogd zonder de inhoud aan te passen.

### 1.3. Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie

De Vlaamse Toezichtcommissie heeft op 29 april 2019 advies uitgebracht over het ontwerp van besluit (advies nr. 2019/07).

De Vlaamse Toezichtcommissie beoordeelt in het licht van de bescherming van persoonsgegevens en de fundamentele rechten volgende wijzigingen positief:

- De toestemming werd als rechtsgrond geëlimineerd
- In het algemeen de afstemming van de verschillende regels
- Het toepassen van het only once-principe
- Het uitdrukkelijk opnemen van bepaalde vereiste elementen
- Het gedeeltelijk invullen van de transparantievereisten

Ze stelt dat volgende knelpunten nog moeten worden aangepakt, waarvan de meeste een tussenkomst van de decreetgever vragen:

- De correcte rechtsgronden aanwenden
- De essentiële elementen van alle geplande gegevensverwerkingen bepalen
- Transparantie
- Bijkomende waarborgen preciseren teneinde een passend beveiligingsniveau te verzekeren.

Zoals aangegeven in punt 1.2. worden er geen wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbesluit. Van de knelpunten die moeten worden aangepakt, vraagt het merendeel een tussenkomst van de decreetgever. De stellers van het ontwerp merken op dat, gelet op het nakende einde van deze legislatuur, een aanpassing van de Vlaamse Wooncode geen optie meer is. Dit ontwerp om die redenen uitstellen is echter niet aangewezen aangezien in het ontwerp tal van bepalingen opgenomen zijn waarvan een uitstel niet in het belang van de burger zou zijn.

### 1.4. Technische aanpassingen

#### Artikel 2

De definitie van perceel, bestemd voor woningbouw wordt nog aangepast en zo in overeenstemming gebracht met de definitie zoals die opgenomen is in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019. Met deze definitie worden de bouwgronden geïsoleerd met actuele bouwrechten.

Artikel 10, 12 en 13 (in het ontwerp dat voor de tweede keer principieel werd goedgekeurd artikel 10, 13 en 14)

Er wordt verduidelijkt in artikel 1 van bijlage III en in artikel 8 en 10 van bijlage IV van het Overdrachtenbesluit dat ook bij de onderhandse verkoop volgens de procedure van een bieding onder gesloten omslag de belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, de kosten van de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten voor rekening van de koper zijn. Dat was altijd de bedoeling van de regelgever, maar de huidige redactie van de bepaling kan op dat punt verwarrend zijn. Artikel 12 in het ontwerp dat voor de tweede keer principieel werd goedgekeurd, wordt ten gevolge van deze wijziging opgeheven.

Artikel 14 en 15 (in het ontwerp dat voor de tweede keer principieel werd goedgekeurd artikel 15 en 16)

In artikel 1 en artikel 5 van bijlage VI van het Overdrachtenbesluit wordt verduidelijkt dat de persoonlijke bewoningsplicht geldt voor de erfgenaam die een zakelijk recht om de woning te bewonen, heeft geërfd. Als een erfgenaam bv. alleen de blote eigendom heeft geërfd, kan hij de persoonlijke bewoningsplicht niet naleven. In dat geval zal de erfgenaam die het vruchtgebruik heeft geërfd, de persoonlijke bewoningsplicht moeten naleven.

Artikel 23 (in het ontwerp dat voor de tweede keer principieel werd goedgekeurd artikel 24)

In artikel 8, §3, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan wordt een foutieve verwijzing gecorrigeerd.

Artikel 28 (in het ontwerp dat voor de tweede keer principieel werd goedgekeurd artikel 29)

Naar analogie met de versoepeling van de bewoningsplicht tot een van de ontleners, wordt de voorwaarde voor het verkrijgen van een korting daarmee in overeenstemming gebracht.

Artikel 41 (in het ontwerp dat voor de tweede keer principieel werd goedgekeurd artikel 42)

Aan de overgangsbepaling werd gesleuteld om er voor te zorgen dat bijzondere sociale leningen die verleend zijn vóór 1 september 2019 (inwerkingtreding voorliggend ontwerpbesluit) en die nog geen herziening van de rentevoet hebben ondergaan, ook een vaste kortingsrentevoet kunnen krijgen voor hun resterende looptijd, zoals de nieuwe kredieten.

Daarnaast wordt ook de regeling voor bijzondere sociale leningen die wel al een herziening op de rentevoet hebben gekregen met toepassing van artikel 13 van besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 zoals van kracht vóór 1 september 2019 (inwerkingtreding van het voorliggende ontwerpbesluit) nog aangepast om in lijn te liggen met de voorwaarden die gelden voor de leningen die nog geen herziening hebben gekregen. Voor die leningen, als er geen achterstand is en voldaan wordt aan de bewoningsplicht, kan bij de volgende rentevoetherziening de rentevoet worden vastgelegd voor de resterende looptijd van de lening zonder dat de kredietgever hiervoor een wederbeleggingsvergoeding of dossierkosten zal aanrekenen.

Bijlage bij besluit

In de bijlage bij het ontwerpbesluit zoals het voor de tweede keer principieel werd goedgekeurd, werd geen rekening gehouden met de fusie van een aantal gemeenten. Deze vergetelheid wordt rechtgezet. De fusionerende gemeenten zijn geschrapt uit de bijlage en de fusiegemeente wordt geplaatst in de cluster van de fusionerende gemeenten als die tot hetzelfde cluster behoren. Deze werkwijze is mogelijk voor Aalter, Kruisem en Puurs-Sint-Amands (allen in cluster 1). Voor 2 fusies is er echter een verschil in cluster t.o.v. de fusionerende gemeenten. In dat geval hebben de stellers van het ontwerp gekozen voor de duurste gemeente in de fusie. Dat betekent dat Deinze en Lievegem in cluster 2 geplaatst worden.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de tweede principiële goedkeuring, beïnvloeden.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de tweede principiële goedkeuring, beïnvloeden.

## **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de tweede principiële goedkeuring, beïnvloeden.

## **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de tweede principiële goedkeuring, moet worden aangepast

## **6. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist haar definitieve goedkeuring te hechten aan bovengenoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en aan de bijbehorende bijlage.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,  
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en een bijlage
- het advies van de Raad van State
- het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie
- het advies van de Kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen