

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2022/31290]

25 FEBRUARI 2022. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

- artikel 2, 2° van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex.

Vormvereiste

De volgende vormvereiste is vervuld:

- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 15 februari 2022.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op het volgende motief:

- Wijzigingen in het aanwijzingsbesluit, zoals geregeld in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex, komen hoofdzakelijk voort uit personeelwijzigingen (zoals aanwervingen, pensionering en uitdiensttreding). Om die reden is het meer aangewezen dat de aanwijzingsprocedure binnen de Vlaamse Belastingdienst plaatsvindt.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex wordt de zinsnede “De Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen,” vervangen door de woorden “Het hoofd van de Vlaamse Belastingdienst”.

Art. 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor de fiscaliteit, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 25 februari 2022.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

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

M. DIEPENDAELE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2022/31290]

25 FEVRIER 2022. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 2014 portant exécution du décret du 19 décembre 2014 portant le Code Immobilier flamand

Fondements juridiques

Le présent arrêté est fondé sur :

- l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;

- l'article 2, 2°, du décret du 19 décembre 2014 portant le Code Immobilier flamand.

Formalité

La formalité suivante est remplie :

- L'Inspection des Finances a rendu un avis le 15 février 2022.

Motivation

Le présent arrêté est fondé sur le motif suivant :

- Les modifications dans l'arrêté de désignation, telles que réglées par l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 2014 portant exécution du décret du 19 décembre 2014 portant le Code Immobilier flamand, proviennent principalement des modifications de personnel (comme les recrutements, la mise à la retraite et la cessation de ses fonctions). Pour cette raison, il est recommandé que la procédure de désignation s'effectue au sein du « Vlaamse Belastingdienst » (Service flamand des Impôts).

Initiateur

Le présent arrêté est proposé par le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier.

Après délibération,

LE GOUVERNEMENT FLAMAND ARRÊTE :

Article 1^{er}. Dans l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 2014 portant exécution du décret du 19 décembre 2014 portant le Code Immobilier flamand, le membre de phrase « Le Ministre flamand chargé des Finances et du Budget » est remplacé par les mots « Le chef du « Vlaamse Belastingdienst » ».

Art. 2. Le ministre flamand compétent pour la fiscalité est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Bruxelles, le 25 février 2022.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
J. JAMBON

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,
M. DIEPENDAELE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2022/31339]

25 FEBRUARI 2022. — Besluit van de Vlaamse Regering tot oplegging van de sanctie van de verplichte fusie aan De Vrije Woonst, cvba met sociaal oogmerk, met zetel te 2800 Mechelen, Vrijewoonstplein 7

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.23;
- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 205, § 7.

Vormvereiste

De volgende vormvereiste is vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 21 februari 2022.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- Dit besluit heeft betrekking op de sociale huisvestingsmaatschappij De Vrije Woonst, met ondernemingsnummer 0403.635.311, waarvan de maatschappelijke zetel zich bevindt te 2800 Mechelen, Vrijewoonstplein 7.

- Gedurende verschillende decennia weigerde de sociale huisvestingsmaatschappij De Vrije Woonst, ondanks herhaalde aanmaningen, om zich te conformeren aan de geldende regelgeving voor sociale huur. In die periode werd bovendien het administratief toezicht actief bemoeilijkt, aangezien De Vrije Woonst in het kader van verschillende gerechtelijke procedures ten onrechte betwistte dat ze een erkende sociale huisvestingsmaatschappij is die onder het toepassingsgebied van de gewestelijke toezichts- en sanctiebepalingen valt. De algemene vergadering van De Vrije Woonst wijzigde ook drie keer eenzijdig de statuten van de vennootschap, zonder goedkeuring van de toezichthoudende overheid. Zo trachtte de algemene vergadering onder meer om De Vrije Woonst wederrechtelijk te privatiseren. Elk van de opeenvolgende statutenwijzigingen werd op verzoek van de toezichthoudende overheid gerechtelijk vernietigd.

- Bij het arrest van 20 maart 2019 (rolnummer 2012/AR/1597) oordeelde het hof van beroep in Brussel dat de sociale huisvestingsmaatschappij De Vrije Woonst sedert 1982 in vereffening is en minstens sedert 1 juli 1991 vereffend moest worden. Het hof van beroep zegt voor recht dat De Vrije Woonst, ongeacht haar vereffening, onder het toepassingsgebied van artikel 29bis, artikel 48 en artikel 49 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (VWC) (thans artikel 4.79 tot en met 4.91 en artikel 4.50 tot en met 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021)). Het hof van beroep oordeelt dat de ambtshalve erkenningen van De Vrije Woonst als sociale huisvestingsmaatschappij, die in de jaren 1991-1993 verstrekt zijn, als wettig moeten worden beschouwd. Die erkenningen werden terecht verleend om de continuïteit van het toezicht te garanderen en om de doelstellingen van het toezicht – de rechten van de sociale huurders waarborgen en het patrimonium beschermen – verder te realiseren. Het arrest van 20 maart 2019 werd betekend aan De Vrije Woonst en heeft kracht van gewijsde.

- In de periode 2017-2020 heeft de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen De Vrije Woonst bij herhaling aangemaand om de geldende bepalingen van de Vlaamse Wooncode na te leven. De toezichthouder stuurde onder meer op 20 februari 2020 een aangetekende brief naar De Vrije Woonst waarin werd gemeld dat De Vrije Woonst niet voldoet aan diverse belangrijke bepalingen uit artikel 40 van de Vlaamse Wooncode (VWC).

- Bij de beschikking van 21 februari 2020 (rolnummer A/19/00473) stelde de voorzitter van de ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Mechelen, de heer Serge Van Eeghem, advocaat, aan als nieuwe vereffenaar van De Vrije Woonst.

- Op 17 juli 2020 besloot de Vlaamse Regering om een ingebrekestelling in de zin van artikel 4.51, derde lid van de VCW2021 te richten aan de sociale huisvestingsmaatschappij De Vrije Woonst.

- Op 20 juli 2020 heeft de Vlaamse minister van Wonen de ingebrekestelling aangetekend en per e-mail verstuurd naar De Vrije Woonst. In die ingebrekestelling werd aangegeven dat De Vrije Woonst de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, dat De Vrije Woonst haar publieke opdracht niet behoorlijk uitvoert en dat haar werking in gebreke blijft. De volgende inbreuken werden vastgesteld:

(i) inbreuk op artikel 40, § 1, 3^o van de VWC: tot op vandaag verhuurt De Vrije Woonst haar sociale woningen tegen abnormaal lage huurprijzen, ongeacht de reële inkomenssituatie van de zittende huurders, overeenkomstig een niet-toegelaten formule van 'renovatiehuurovereenkomsten'. Het is onduidelijk of, en in welke mate, De Vrije Woonst daadwerkelijk het inkomen van de kandidaat-huurders heeft gecontroleerd. De Vrije Woonst heeft ook bij herhaling geprobeerd om haar sociaal patrimonium wederrechtelijk te privatiseren. De Vrije Woonst heeft geen noemenswaardige vereffeningsdaden gesteld ter uitvoering van de arresten waarin de verplichting tot vereffening van De Vrije Woonst werd vastgesteld. Een dergelijke vereffening zou nochtans de gelegenheid hebben geboden aan De Vrije Woonst om zelf haar patrimonium over te dragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij die wel voldoet aan de erkenningsvoorwaarden van de VCW2021;

(ii) inbreuk op artikel 40, § 1, 5^o van de VWC: De Vrije Woonst heeft nagelaten om de decretaal verplichte modelstatuten aan te nemen. Bovendien zijn er geen rechtsgeldige gecoördineerde statuten voorhanden, en vermelden de lidboekjes van De Vrije Woonst nog altijd de ongeldige statuten van 1991, zodat het voor de zittende huurders niet mogelijk is om kennis te nemen van de geldende statuten van De Vrije Woonst;