

Memo

Datum: 12 mei 2022

Van: Deloitte Legal

Onderwerp: Regelgevend kader voor het ter beschikking stellen van vastgoed van de Vlaamse overheid voor de opvang van mensen uit Oekraïne

1. Inleiding

In navolging van onze overlegmomenten van donderdag 21, 28 april en 9 mei 2022 bezorgen wij hierbij een overzicht van het regelgevend kader van toepassing op de overeenkomsten tussen Het Facilitair Bedrijf en de lokale besturen met het oog op de opvang van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

De nadruk ligt hierbij op die bepalingen die in het bijzonder relevant zijn voor het opstellen van de templates.

Voorafgaandelijk merken wij op dat het regelgevend kader, dat gelet op de crisis uiteraard onder grote tijdsdruk is uitwerkt, niet steeds 100 procent duidelijk is. De situatie waarbij de Vlaamse overheid verhuurt aan de lokale besturen wordt immers niet uitdrukkelijk door de regelgever voorzien.

2. Analyse regelgevend kader

2.1. Vlaams Woninghuurdecreet

2.1.1. Toepassingsgebied en rechtskarakter

Op 1 januari 2019 werd de woninghuur geregionaliseerd. Sinds die datum is titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op alle huurovereenkomsten die worden gesloten voor een huurwoning in Vlaanderen die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. De volledige titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet is van dwingend recht, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in het Vlaams Woninghuurdecreet.

Contractuele bedingen die in strijd zijn met hetgeen bepaald in titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet, zijn nietig. Deze bescherming heeft in hoofdzaak betrekking op de staat van het gehuurde goed, de huurprijs en de duur van de huur. Het dwingend karakter is ingegeven in het voordeel en ter bescherming van de huurder. De huurder en de verhuurder kunnen derhalve in hun overeenkomst nog steeds bepalingen opnemen die afwijken van de dwingende regels in titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet, doch enkel in het voordeel en niet in het nadeel van de huurder.

2.1.2. Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op overeenkomst tussen Het Facilitair Bedrijf en lokaal bestuur

Bij de onderverhuuring door het lokaal bestuur aan de tijdelijk ontheemde zal het goed bestemd worden als hoofdverblijfplaats van de tijdelijk ontheemde.

Het begrip “hoofdverblijfplaats” omvat een feitelijke invulling, met name “*de plaats waar de leden van een huishouden dat uit verscheidene personen is samengesteld gewoonlijk leven, ongeacht of die personen al dan niet door verwantschap verbonden zijn, of de plaats waar een alleenstaande gewoonlijk leeft*”. Titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet vereist geen permanent en bestendig verblijf van de huurder. Zolang de gehuurde woning de hoofdverblijfplaats van de tijdelijke ontheemde vormt, blijft hij onder de bescherming van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet vallen. Aangezien de ontheemden in principe geen andere verblijfplaats hebben in België (geen tweede verblijf, geen vakantiewoning,..) dient dit als hoofdverblijfplaats te worden bestempeld en is het Vlaams Woninghuurdecreet dus van toepassing op de overeenkomst tussen het lokaal bestuur en de tijdelijk ontheemde.

Dit heeft eveneens een invloed op de contractuele relatie tussen Het Facilitair Bedrijf en de lokale besturen.

Daarnaast, gelet op het feit dat de hoofdhuurder (hier: het lokaal bestuur) nooit méér rechten kan overdragen dan hij zelf bezit, dient aldus ook op de hoofdhuur het Vlaams Woninghuurdecreet te worden toegepast. De onderhuurder (hier: de tijdelijk ontheemde) zal immers het goed bestemmen als zijn hoofdverblijfplaats.

Om de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet te vermijden, zou kunnen worden overwogen om een *sui generis* gebruiksovereenkomst af te sluiten met de lokale besturen, die op hun beurt een gebruiksovereenkomst afsluiten met de tijdelijk ontheemden. Om ervoor te zorgen dat dit niet als een huurovereenkomst wordt gekwalificeerd, is het vereist dat er onder beide gebruiksovereenkomsten geen huurprijs wordt betaald. Er is immers sprake van een huurovereenkomst van zodra de verhuurder het gebruik van een onroerend goed of een deel ervan ter beschikking stelt aan de huurder tegen betaling van een huurprijs.

Het werken met een *sui generis* gebruiksovereenkomst lijkt echter niet mogelijk binnen het huidig Vlaams regelgevend kader. In de nota aan de Vlaamse Regering met betrekking tot besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2022 tot toekenning van een subsidie aan lokale besturen voor de opbouw van opvangcapaciteit voor tijdelijk ontheemden uit Oekraïne (zie *infra* onder 2.5) wordt immers expliciet uitgegaan van een bijdrage van de tijdelijk ontheemde in zijn/haar huisvesting waarbij de huurgelden bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 25 maart 2022 als richtnorm dienen. Dit veronderstelt met andere woorden dat er door de tijdelijk ontheemde een vergoeding betaald moet worden alvorens de lokale besturen beroep kunnen doen op de subsidieregeling zoals vervat in bovenvermeld besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2022.

Op grond van bovenstaande en indien de lokale besturen wensen te genieten van de subsidies voorzien het subsidiebesluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2022, zullen de hoofd- en onderhuurovereenkomst met tijdelijk ontheemde kwalificeren als woninghuur en zal titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet op deze overeenkomsten van toepassing zijn, voor zover hiervan niet wordt afgeweken (zie *infra* onder 2.3.2 en 2.3.4).

2.2. Decreet 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

Bovenvermeld decreet¹ focust in de eerste plaats op de verhuur van sociale woningen aan tijdelijk ontheemden maar voorziet daarnaast specifiek in de mogelijkheid voor lokale besturen om een huurovereenkomst af te sluiten met tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Zo wordt er in artikel 6, tweede lid van het decreet immers expliciet verwezen naar de mogelijkheid voor “Vlaamse besturen” om huisvesting te verschaffen aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Onder Vlaamse besturen dienen de entiteiten vermeld in artikel 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 te worden verstaan, waaronder o.a. gemeenten.

Het decreet bevestigt onze bovenstaande analyse (zie *supra* onder 2.1.2) en bepaalt expliciet dat op de af te sluiten hoofd- en onderhuurovereenkomsten de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 van toepassing zijn, met uitzondering evenwel van de bepalingen die de Vlaamse Regering aanduidt en de door haar uitgewerkte aanvullende bepalingen (art. 5, tweede lid).

2.3. 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

2.3.1. Specifiek huurregime

In de praktijk rijst de vraag onder welk regime openbare besturen die tijdelijk huisvesting willen verschaffen aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne dit moeten doen. Deze vraag werd dan ook uitdrukkelijk besproken en voorgelegd in het voorstel van bovenvermeld decreet van 18 maart 2022 (zie *supra* onder 2.2).

In uitvoering van bovenvermeld decreet, voorzien artikel 6 en 8 van dit besluit in een specifiek huurregime voor de hoofd- en onderhuurovereenkomsten vermeld in artikel 5, tweede lid van het decreet (nl. het geval waarin een sociaal verhuurkantoor, een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij woningen inhuurt om onder te verhuren aan tijdelijk ontheemden). De huurovereenkomst tussen het lokaal bestuur en de tijdelijk ontheemde is conform artikel 6, tweede lid van het decreet een huurovereenkomst “volgens de bepalingen die zijn vastgesteld ter uitvoering van artikel 5, tweede lid”. Hieruit volgt dat dit specifiek huurregime van toepassing is op de relatie tussen het lokaal bestuur en de tijdelijk ontheemden. Artikel 5, tweede lid van het decreet verwijst immers uitdrukkelijk naar zowel de

¹ Zie voor een eerste bespreking in de rechtsleer van het specifieke regelgevend kader: Vandromme, T., “De huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne: een specifiek regelgevend kader”, *De Juristenkrant*, 27 april 2022, 6-7.

hoofd- en onderhuurovereenkomsten. Daarnaast kan de hoofdhuurder (hier: het lokaal bestuur) nooit méér rechten overdragen dan hij zelf bezit (zie *supra* onder 2.1.2). Ook de nota aan de Vlaamse Regering bij het besluit van 18 maart 2022 bepaalt dat openbare besturen gebruik kunnen maken van het afwijkend huurregime. Het lijkt dan ook verdedigbaar dat ook voor de hoofdovereenkomst tussen de Vlaamse overheid en de lokale besturen dit specifiek huurregime van toepassing is.

In het voorstel tot bovenvermeld decreet wordt eveneens verwezen naar de juridische moeilijkheden bij de keuze voor het lokaal bestuur tussen bezettingsovereenkomsten of huurovereenkomsten van gemeen recht. Zo bieden bezettingsovereenkomsten of huurovereenkomsten van gemeen recht weinig rechtszekerheid voor zowel de verhuurder, als de huurder, aangezien het risico bestaat dat zij worden geherkwalificeerd (zie ook onze analyse *supra* onder 2.1.2).

Huurovereenkomsten die onder titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet vallen, hebben dan weer als nadeel dat zij in principe een duur van negen jaar hebben. Daarnaast zouden ook huurovereenkomsten van korte duur mogelijk zijn (*i.e.* huurovereenkomsten gelijk aan of minder dan drie jaar), maar deze zijn dan weinig flexibel wat betreft eventuele verlenging wanneer dat nodig zou zijn (er is slechts eenmaal verlenging mogelijk, waarbij de totale duur maximaal drie jaar bedraagt – bij een tweede verlenging wordt de huurovereenkomst immers automatisch omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar).

Om die reden wordt in artikel 6 van bovenvermeld decreet de mogelijkheid geboden aan openbare besturen om ook gebruik te maken van het specifieke, tijdelijke huurregime dat de Vlaamse Regering heeft uitgewerkt ter uitvoering van artikel 5 van bovenvermeld decreet.

Openbare besturen hebben aldus de mogelijkheid - doch geen verplichting – om dit specifieke, tijdelijke huurregime toe te passen.

Op grond van bovenstaande, kan echter worden besloten dat dit specifieke huurregime de meest flexibele en rechtszekere manier is om tijdelijke ontheemden uit Oekraïne van huisvesting te voorzien.

2.3.2. Specifiek huurregime van toepassing op de overeenkomst tussen het Facilitair Bedrijf (als huurder) en een andere partij (als verhuurder)

Wij begrijpen dat Het Facilitair bedrijf ook de panden die het reeds inhuurt of in de toekomst zal inhuren, wenst te verhuren aan lokale besturen die vervolgens op hun beurt een tweede onderhuurovereenkomst zullen afsluiten met de tijdelijk ontheemde uit Oekraïne.

Het decreet van 18 maart 2022 bepaalt uitdrukkelijk dat de Vlaamse besturen die huisvesting verschaffen aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne, een huurovereenkomst met hen kunnen sluiten volgens het specifieke huurregime. Dit huurregime is zowel op de hoofd- en onderhuurovereenkomsten (zie *supra* onder 2.3.1).

Wanneer Het Facilitair Bedrijf bepaalde panden in huur neemt of reeds ingehuurde panden op haar beurt wenst te verhuren, is het dan ook aangewezen om de bestaande huurovereenkomsten aan te passen overeenkomstig dit specifieke huurregime.

Voor de volledigheid geven wij nog mee dat Het Facilitair Bedrijf, wanneer het panden inhuurt van derden, steeds het gelijkheidsbeginsel dient te respecteren en elke potentieel geïnteresseerde aanbieder van

panden een gelijke kans moet geven om deze panden in verhuur aan te bieden aan de Vlaamse overheid. In de praktijk kan hiervoor beroep worden gedaan op een breed gepubliceerde oproep².

2.3.3. Aanvullende bepalingen Vlaamse Regering

Voor bovenvermeld specifiek huurregime voorziet de Vlaamse Regering in de volgende aanvullende bepalingen:

- het gehuurde goed moet op straffe van nietigheid voldoen aan de aangepaste vereisten en normen vermeld in bijlage 4 en 5 die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn gevoegd op voorwaarde (o.a.) dat de woning geen gebreken vertoont van categorie III of gebreken van categorie II in verband met brandveiligheid, ontploffing, elektrocutie, CO-vergiftiging, vocht, stabiliteit en toegankelijkheid, vermeld in voormelde bijlagen 4 en 5 en de woning niet is opgenomen in de inventaris vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of het register van herstellvordering vermeld in artikel 3.44 van de Vlaamse Codex Wonen;
- de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van minstens drie maanden en wordt telkens verlengd onder dezelfde voorwaarden als geen van de partijen ten minste twee maanden voor de vervaldag een opzegging heeft gedaan;
- De partijen kunnen de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding mits een opzeggingstermijn van minstens zeven dagen (minimale termijn). De onderhuurder (of de huurder als er rechtstreeks wordt verhuurd aan een vluchteling uit Oekraïne) kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering, zonder opzeggingsvergoeding en zonder opzeggingstermijn;
- de huurovereenkomst dient geregistreerd te worden conform artikel 32, 5° van het Wetboek Registratierechten.

2.3.4. Niet-toepassing Vlaams Woninghuurdecreet

Daarnaast stelt artikel 6 van het besluit de volgende bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet buiten toepassing van het specifiek huurregime:

- De bepaling inzake de vulgariserende toelichting. De Vlaamse Regering stelt immers een vulgariserende toelichting op waarnaar wordt verwezen in de huurovereenkomst. De toelichting bevat informatie over verscheidene regelgevende bepalingen (bv. duur, opzeg). De vulgariserende toelichting voor verhuur van hoofdverblijfplaatsen zal echter niet volledig correct zijn aangezien een aantal bepalingen niet van toepassing zijn. Aangezien het over een beperkt aantal verhuringen zal gaan, wordt niet bepaald dat een specifieke vulgariserende toelichting zal worden opgesteld;
- De bepaling omtrent de leveringsverplichting en staat van het goed (levering in alle opzichten in goede staat van onderhoud en beantwoorden aan de vereisten van conformiteit) is niet van toepassing. Zo geldt er bijvoorbeeld een tijdelijke versoepeling van de woningkwaliteitsnormen;

² Zie voor een voorbeeld in het Brussels gewest: [Aankondiging van vastgoedprospectie voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen - GOB-SPRB \(overheidsdienst.brussels\)](#)

- De bepaling inzake renovatiehuurovereenkomst waarbij de huurder er zich toe verbindt in het gehuurde goed bepaalde werkzaamheden uit te voeren, waarbij kan worden afgeweken van de vereisten met betrekking tot de leveringsverplichting zoals hierboven bepaald. Het is niet de bedoeling dat in het kader van deze verhuringen van korte duur renovatiehuurovereenkomsten worden gesloten;
- De bepalingen inzake de duur van de huurovereenkomst. Deze bepalingen bevatten immers een dwingend karakter inzake de minimale duurtijd (*i.e.* 9 jaar) alsook inzake de opzegmogelijkheden. Deze artikelen zijn echter niet afgestemd op deze verhuringen van korte duur die flexibel opzegbaar moeten zijn. De Vlaamse Regering stelt wel een aantal andere bepalingen over de huur van deze huurovereenkomsten in de plaats (zie *supra* onder 2.3.2);
- De bepaling inzake het regime van de onderhuur (voorwaarden, mogelijkheden, gevolgen,...). Het specifiek huurregime bevat immers een eigen kader voor hoofd- en onderhuur, zodat het generieke kader van artikel 32 Vlaams Woninghuurdecreet niet wordt toegepast; en
- De bepaling inzake herziening van de huurprijs waarbij partijen de mogelijkheid hebben tussen de negende en zesde maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode overeen te komen dat de huurprijs wordt herzien. Deze bepaling is niet relevant voor deze verhuringen van korte duur, aangezien de noodzaak om de huurprijs in de loop van een huurovereenkomst te herzien enkel ontstaat bij verhuringen voor langere duur.

2.3.5. Werkzaamheden in het gehuurde goed

Artikel 5, tweede lid van het bovenvermeld decreet van 18 maart 2022 stelt een sociaal verhuurkantoor, een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij (als huurder) in de mogelijkheid om werken uit te voeren om de woning of collectieve voorziening minstens te doen beantwoorden aan de normen die zijn vastgesteld door de Vlaamse Regering in toepassing van de Vlaamse Codex Wonen (*i.e.* veiligheids-gezondheids- en woningkwaliteitsnormen), rekening houdend met het soepele afwijkend regime op de woningkwaliteitsnormen die gelden voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen (zie *infra* onder punt 2.7) en voor zover dit contractueel werd voorzien in de hoofdhuurovereenkomst.

De opdracht van de betrokken actoren wordt op die wijze uitgebreid, zonder evenwel af te wijken van het gemeen verbintenissenrecht. Wij merken op dat in het decreet niet specifiek wordt verwezen naar de Vlaamse besturen.

Normaal gezien is de verhuurder/ ter beschikkingsteller verantwoordelijk voor de kwaliteit van de aangeboden huisvesting. Gelet echter op het opzet van het tijdelijk, specifiek huurregime, alsook de bepaling in bovenvermeld decreet van 18 maart 2022 waarin bepaald wordt dat de Vlaamse besturen ook het specifiek, tijdelijk huurregime kunnen toepassen, lijkt het ons dat deze specifieke regeling omtrent de uitvoering van werkzaamheden naar *analogie* kan worden toegepast op de lokale besturen, en de lokale besturen als hoofdhuurder dus werken kunnen uitvoeren om de woning of collectieve voorziening minstens te doen beantwoorden aan de woningkwaliteitsnormen die gelden voor de huisvesting van de Oekraïense vluchtelingen.

2.4. Besluit van de Vlaamse Regering van 25 maart 2022 tot bepaling van de huurprijs voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de Oorlog in Oekraïne

Dit besluit bepaalt de maandelijkse huurprijs voor de sociale huisvesting zoals wordt voorzien in het Decreet en 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.

Daarnaast geeft zowel het besluit van 25 maart 2022, de daarbij horende nota aan de Vlaamse Regering alsook de nota van de Vlaamse Regering m.b.t. tot het subsidiebesluit van 8 april 2022 (zie *infra* onder 2.5) aan dat voor lokale besturen en private partners deze huurprijs richtinggevend is.

2.5. Besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2022 tot toekenning van een subsidie aan lokale besturen voor de opbouw van opvangcapaciteit voor tijdelijk ontheemden uit Oekraïne, tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering en tot intrekking van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2022 tot toekenning van een subsidie aan lokale besturen voor het creëren van bijkomende opvangplaatsen voor de tijdelijk ontheemden uit Oekraïne

2.5.1. Algemeen kader

Dit besluit regelt het kader waarbinnen lokale besturen kunnen worden vergoed voor de kosten voor “het beheren en het ter beschikking stellen en houden” van duurzame huisvestingsplaatsen voor Oekraïense ontheemden en trekt het eerdere subsidiebesluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2022 in. Het besluit treedt in werking op 8 april 2022 en houdt op uitwerking te hebben op 31 december 2022.

De subsidievoorwaarden voor publieke slaapplekken worden uiteengezet in artikel 3 (geen opknapwerken nodig) en artikel 4 (opknapwerken nodig). Deze bepalingen leggen geen specifieke terbeschikkingstellingsvorm op. Wel moet de publieke slaapplek verplicht worden geregistreerd in het daartoe opgerichte Vlaamse huisvestingstool (art. 3, 3°).

Het Facilitair Bedrijf zal instaan voor de controle van de facturen of bewijstukken en berekent het bedrag voor de subsidie van de reële kosten (art. 10, tweede lid).

Een eerste uitbetaling door het Agentschap Binnenlands Bestuur geschiedt uiterlijk op 15 september 2022 o.b.v. de beschikbare informatie per 31 juli 2022. Een tweede uitbetaling vindt uiterlijk plaats op 31 maart 2023 o.b.v. de beschikbare informatie per 31 december 2022. In tegenstelling tot het thans ingetrokken subsidiebesluit van 14 maart 2022, legt huidig besluit geen uiterste datum op waartegen de opvangplaats moet worden gecreëerd (voorheen 30 april 2022).

2.5.2. Toepassingsgebied

Zoals hierboven werd uiteengezet kunnen besturen het specifieke, tijdelijke huurregime toepassen wanneer zij tijdelijke huisvesting willen verschaffen aan tijdelijk ontheemden.

In de praktijk kan de vraag gesteld worden wat er onder deze “tijdelijke huisvesting” verstaan kan worden.

Het decreet van 18 maart 2022 bepaalt in artikel 5, tweede lid uitdrukkelijk dat een sociaal verhuurkantoor, een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij woningen en collectieve voorzieningen in

eigendom van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen of private rechtspersonen met sociaal doel in huur kan nemen om ze onder te verhuren aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Er wordt echter niets verder gespecificeerd voor wat de lokale besturen betreft.

Het hierboven vermeld besluit van 8 april 2022 daarentegen bepaalt de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de financiering van de Vlaamse overheid. Er wordt in dit besluit een onderscheid gemaakt tussen publieke en private slaapplekken.

Publieke slaapplekken zijn plekken die door het lokaal bestuur zelf of op vraag van het lokaal bestuur werden ingericht. Het gaat meer specifiek om opvangplaatsen die worden beheerd door het lokaal bestuur of ter beschikking worden gesteld door het lokaal bestuur alsook opvangplaatsen die worden beheerd door een andere actor dan het lokaal bestuur op verzoek van het lokaal bestuur of ter beschikking worden gesteld door een andere actor dan het lokaal bestuur op verzoek van het lokaal bestuur.

Private slaapplekken zijn slaapplekken in een woning die geregistreerd is als hoofdverblijfplaats van een private persoon of in een tweede of bijkomende verblijfswoning van een private persoon of in een gebouw of mobiele woonunit die een ander actor dan het lokaal bestuur op eigen initiatief beheert en ter beschikking stelt.

Ten slotte komen ook specifieke slaapplekken in aanmerking. Het gaat hier om slaapplekken in hotels, jeugdverblijfcentra, vakantiewoningen in een vakantiepark, assistentiewoningen of serviceflats.

Het begrip dient aldus ruim te worden ingevuld.

2.6. Overige regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw

2.6.1. Algemeen

De snelle uitbreiding van gegroepeerde opvangcapaciteit via de reguliere vergunningsprocedure is niet steeds geschikt om de dreigende civiele noodsituatie naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne het hoofd te bieden. Daarom heeft de Vlaamse Regering al verschillende beslissingen genomen.

Voor functiewijzigingen en eventuele verbouwingswerken (aan bestaande infrastructuur) moet in beginsel een omgevingsvergunning worden verkregen.

Het Departement Omgeving heeft een [overzicht](#) gepubliceerd van de mogelijkheden inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw wanneer lokale besturen tijdelijke constructies willen plaatsen of in een bestaand gebouw opvang willen voorzien.

Om te kunnen voldoen aan de dringende opvangbehoeften naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne werd bovendien op 27 april 2022 het decreet over afwijkingen op de gewestelijke omgevingsvergunningsplicht naar aanleiding van de civiele noodsituatie ten gevolge van de oorlog in Oekraïne aangenomen (bekrachtigd en afgekondigd op 29 april).

De krachtlijnen van het bestaande regelgevend kader en het Decreet inzake afwijkingen op de gewestelijke omgevingsvergunningsplicht n.a.v. de oorlog in Oekraïne worden hieronder verder toegelicht.

2.6.2. Bestaand regelgevend kader

Voor de kleinschaligere opvanginitiatieven kan er een beroep worden gedaan op de reeds bestaande afwijking van de vergunningsplicht voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Zo kan een overheid onder bepaalde voorwaarden opvang tot drie jaar inrichten zonder omgevingsvergunning.

Artikel 2 §1, derde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen bepaalt immers het volgende:

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is evenmin vereist als de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd van een van de in het eerste lid opgesomde hoofdfuncties naar een hoofdfunctie die bestaat uit noodopvang, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het betreft gegroepeerde opvang van asielzoekers, daklozen of burgers wiens woning onbewoonbaar is;*
- 2° onvoorziene omstandigheden geven aanleiding tot een dringende opvangbehoefte;*
- 3° de opvang is nodig om humanitaire redenen;*
- 4° de opvang is tijdelijk voor een periode van maximaal drie jaar.”*

Dit besluit kan dus worden toegepast indien een kantoorgebouw tijdelijk ingericht wordt als noodopvang voor vluchtelingen. Het moet hierbij wel gaan om een gegroepeerde opvang, dus geen opvang van slechts één gezin.

Ook voor de tijdelijke gebruikswijziging van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw voor maximaal vier keer dertig dagen per jaar geldt een vrijstelling van vergunning. Die vrijstelling kan worden aangewend voor de meest dringende opvang gedurende de eerste weken, doch dit biedt geen duurzame oplossing voor een langdurige noodsituatie.³

2.6.3. Decreet over afwijkingen op de gewestelijke omgevingsvergunningsplicht naar aanleiding van de civiele noodsituatie ten gevolge van de oorlog in Oekraïne

Daarnaast is er op heden het decreet over afwijkingen op de gewestelijke omgevingsvergunningsplicht naar aanleiding van de civiele noodsituatie ten gevolge van de oorlog in Oekraïne. Het doorlopen van de reguliere vergunningsprocedures zal in deze noodsituatie immers niet steeds tijdig een oplossing kunnen bieden.

De afwijkingsregeling voorgesteld in het decreet is echter enkel van toepassing op grootschalige, collectieve, tijdelijke opvang initiatieven vanuit de overheid en op de terbeschikkingstelling van tijdelijke schoolinfrastructuur.

Het gaat hierbij om een uitzondering voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning of voor de melding van stedenbouwkundige handelingen of ingedeelde inrichtingen of activiteiten, indien en in de mate deze

³ Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is.

bedoeld zijn voor de tijdelijke, gegroepeerde opvang van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Hierbij gaat het zowel om de realisatie van (1) nooddorpen, als (2) de functiewijziging of verbouwing van bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwencomplexen (bijvoorbeeld leegstaande kantoorruimten). Voor de specifieke toepassingsvoorwaarden voor deze afwijkingsmogelijkheid verwijzen wij naar artikel 5 van voormeld decreet.

De functiewijzigingen en/of constructies dienen verwijderd te worden of ongedaan gemaakt te worden uiterlijk zes maanden na het einde van de tijdelijke bescherming. Na deze termijn moet er ofwel teruggekeerd worden naar de oorspronkelijke toestand, ofwel moet er een vergunning worden aangevraagd voor de verlenging van de tijdelijk toegestane handelingen.

Via dit voorstel van decreet wordt aldus voorzien in een rechtszekere, snelle oplossing vanuit vergunnings-technisch oogpunt.

2.7. Regelgeving inzake afwijking woningkwaliteitsnormen

Daarnaast heeft de Vlaamse Regering een aantal tijdelijke [afwijkingen](#) op de woningkwaliteitsnormen vastgesteld om de zoektocht naar huisvesting voor tijdelijk ontheemden uit Oekraïne te faciliteren.

Wij zullen deze afwijkingen en bijkomende mogelijkheden zoveel als mogelijk verwerken in sjablonen bij de templates om zodoende een maximale flexibiliteit te waarborgen.

3. Volgende stappen

We zullen onze bevindingen verwerken in de template huurovereenkomsten en draaiboek.

* *
*