

**Voorontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties**

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli houdende de Vlaamse Wooncode

**Art. 2.** In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, wordt een punt 3°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“3°bis beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;”.

**Art. 3.** Aan artikel 29bis, §1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, wordt de volgende zin toegevoegd:

“De verrichtingen gesteld vanaf de intrekking van de erkenning van een sociale woonorganisatie, overeenkomstig artikel 48, 49 en 56/1, §1, tot aan de afsluiting van de vereffening, worden gelijkgesteld met de voormelde verrichtingen;”.

**Art. 4.** Aan artikel 33, §1, derde lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 maart 2012, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° het verstrekken van leningen met rentevermindering met als doel tijdelijke liquiditeitstekorten van sociale verhuurkantoren op te vangen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de leningen met rentevermindering worden verstrekt.”.

**Art. 5.** In artikel 34, §3, eerste lid, 3°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt de zinsnede “of openbare centra voor maatschappelijk welzijn,” vervangen door de zinsnede “, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds, openbare centra voor maatschappelijk welzijn of OCMW-verenigingen;”.

**Art. 6.** In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden punt 10° en 11° vervangen door wat volgt:

"10° de vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in haar werkgebied, tenzij zij aantoonst dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet wordt bereikt;

11° de vennootschap beschikt uiterlijk op 1 januari 2019 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer;";

2° aan het tweede lid worden punt 12° tot en met 15° toegevoegd, die luiden als volgt:

"12° de vennootschap bezorgt de door de Vlaamse Regering gevraagde informatie aan het Vlaamse Gewest of haar organen, op eerste verzoek;

13° de vennootschap verleent haar actieve en volledige medewerking aan de procedure voor prestatiebeoordeling voor sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor prestatiebeoordeling;

14° de vennootschap neemt, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering, de nodige maatregelen om haar prestaties te verbeteren, onder meer door verbeterplannen op te maken en naar behoren uit te voeren;

15° de vennootschap stelt een raad van bestuur aan met ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht en die maximaal uit het volgende aantal leden bestaat:

vijf leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minder dan 500 sociale huurwoningen in beheer heeft en die de laatste vijf jaar gemiddeld minder dan 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd;

negen leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 500 en minder dan 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft of die de laatste vijf jaar gemiddeld minstens 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd;

dertien leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft."

3° tussen het derde en het vierde lid worden zes leden ingevoerd, die luiden als volgt:

"De voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 11°, geldt niet voor vennootschappen die alleen sociale koopwoningen aanbieden. Voor de berekening van de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°, wordt rekening gehouden met de door de sociaal huisvestingsmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen op 1 januari 2019. Een sociale huurwoning is gepland als ze nog niet is gerealiseerd, maar de uitvoering of de gunningsprocedure voor de realisatie van de woning kan opgestart worden binnen een termijn van drie jaar. De realisatie van de geplande sociale huurwoningen is ten minste opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 33,§3.

De Vlaamse Regering kan een sociale huisvestingmaatschappij een uitstel van maximaal vijf jaar verlenen om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°. De sociale huisvestingsmaatschappij dient hiervoor uiterlijk op 31 december 2017 een gemotiveerde aanvraag in bij de Vlaamse Regering. Het aanvraagdossier omvat minstens:

1° een toelichting over de inspanningen die de vennootschap heeft geleverd om de minimale schaalgrootte te bereiken, en de verhinderende omstandigheden, vreemd aan de vennootschap;

2° als de sociale huisvestingsmaatschappij de minimale schaalgrootte wil bereiken door een fusie met een of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen:

a) hetzij het bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van de fuserende vennootschappen op de griffie van de rechtbank van koophandel;

b) hetzij een stappenplan voor de realisatie van een fusie van een of meerdere vennootschappen voor 1 januari 2024.

3° als de sociale huisvestingsmaatschappij opteert voor een eigenstandige aangroei van haar sociaal huurpatrimonium, een planning van de toename van het sociaal woonaanbod, die toelaat de minimale schaalgrootte te bereiken voor 1 januari 2024.

De Vlaamse Regering kan een niet eerder als sociale huisvestingsmaatschappij erkende vennootschap een uitstel van maximaal tien jaar verlenen om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°.

De sociale huisvestingsmaatschappij voegt bij het aanvraagdossier voor de erkenning minstens:

1° een toelichting over de inspanningen die de vennootschap zal leveren om de minimale schaalgrootte te bereiken;

2° als de sociale huisvestingsmaatschappij de minimale schaalgrootte wil bereiken door een fusie met een of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen:

a) hetzij het bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van de fuserende vennootschappen op de griffie van de rechtbank van koophandel;

b) hetzij een stappenplan voor de realisatie van een fusie van een of meerdere vennootschappen binnen de termijn van maximaal tien jaar vanaf de tijdelijke erkenning van de vennootschap.

3° als de vennootschap opteert voor een eigenstandige aangroei van haar sociaal huurpatrimonium, een planning van de toename van het sociaal woonaanbod die toelaat de minimale schaalgrootte te bereiken binnen de termijn van tien jaar vanaf de tijdelijke erkenning van de vennootschap. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en in het zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn.

In geval van een beslissing tot toekenning van een uitstel als vermeld in het vijfde lid, 2°, b) en het zesde lid, 2°, b), levert de sociale huisvestingsmaatschappij, uiterlijk dertig maanden voor het verstrijken van de termijn van uitstel, een bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van elke fuserende vennootschap op de griffie van de rechtbank van koophandel. In geval van een beslissing tot toekenning van uitstel als vermeld in het vijfde lid, 2°, nemen de algemene vergaderingen van elke fuserende vennootschap uiterlijk op de laatste dag van de termijn van uitstel een beslissing over het fusievoorstel.

Na de fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen, kan een hoger aantal bestuursleden aangesteld blijven dan vermeld in het tweede lid, 15°. In dat geval mogen na de aanstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij geen nieuwe raadsleden worden aangesteld of mandaten van raadsleden worden verlengd zolang hun aantal te hoog is. Uiterlijk na de vervanging of verlenging van alle mandaten van de leden van de raad van bestuur na de samenstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij moet aan alle voorwaarden worden voldaan. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening van het aantal sociale woningen in beheer en kan bekwaamheidsvereisten opleggen aan de leden van de raad van bestuur."

3° Het vierde lid wordt het negende lid.

**Art. 7.** In artikel 48 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt onder 2° aangevuld na het woord "bijstand" als volgt :  
"De kosten verbonden aan de externe bijstand kunnen worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure voor het bekomen van deze aanvullende subsidie."

2° het eerste lid wordt aangevuld met een 6°:  
"6° opschorten van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, als niet voldaan is aan de erkenningsvoorwaarde, vermeld in artikel 40, §1, tweede lid, 11°."

2° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd dat luidt als volgt :

“Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering waarom de sociale huisvestingsmaatschappij de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan, niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde sociale huisvestingsmaatschappij wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Zij kan zich daarbij laten bijstaan.”

**Art. 8.** Aan artikel 49 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De Vlaamse regering kan de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering in de zin van boek XI van het wetboek van vennootschappen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een toelage te verlenen. De kosten verbonden aan de herstructurering en de bijkomende lasten ten gevolge van de herstructurering kunnen betoelaagd worden. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.”

**Art. 9.** Artikel 56 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 19 maart 2004, en gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 29 april 2011, 23 maart 2012 en 31 mei 2015, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 56 §1. De Vlaamse regering kan, rekening houdend met artikel 29, huurdersbonden en sociale verhuurkantoren erkennen als huurdiensten waarvan de werking wordt gesubsidieerd conform artikel 58.

§2. De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privé-huurwoningmarkt.

De huurdersbonden verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden met betrekking tot het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder.

De sociale verhuurkantoren hebben de volgende opdrachten:

- 1° op de private huurmarkt woningen of kamers huren of in erfpacht nemen om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
- 2° de huurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

- 3° met het oog op de verruiming van het woningaanbod toegankelijk zijn voor de kandidaat-verhuurders en voor de verhuurders en hen begeleiden en ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 5;
- 4° met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren samenwerken en overleggen en, als dat wenselijk is, initiatieven nemen om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Het sociaal verhuurkantoor kan ter ondersteuning van de uitvoering van zijn opdrachten, bijkomende taken opnemen. De Vlaamse regering kan daarvoor nadere regels bepalen.

§3. Om erkend te kunnen worden en te blijven als huurdienst moet ten minste aan volgende voorwaarden zijn voldaan:

- 1° de huurdienst is werkzaam en gevestigd in het Vlaams Gewest;
- 2° de huurdienst verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die hen worden opgelegd door:
  - a) dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten;
  - b) elk ander decreet of besluit, als dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid;
- 3° de huurdienst aanvaardt het toezicht van de Vlaamse Regering en van de toezichthouder voor de sociale huisvesting in het bijzonder.

§4. Met behoud van de toepassing van de voorwaarden, vermeld in paragraaf 3, moet de aanvrager om als sociaal verhuurkantoor erkend te kunnen worden en te blijven, aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de opdrachten, vermeld, in paragraaf 2, derde lid, 1° effectief uitgevoerd hebben gedurende een periode van tenminste zes maanden;
- 2° de opdrachten, vermeld in paragraaf 2, derde lid, 2°, 3° en 4°, vervullen;
- 3° het werkingsgebied afstemmen op de werkingsgebieden van de erkende sociale verhuurkantoren die actief zijn in de betreffende regio en geen woningen in huur nemen die gelegen zijn in gemeenten waar een ander erkend sociaal verhuurkantoor al een woning in huur heeft genomen. Het werkingsgebied van een sociaal verhuurkantoor is het gebied dat gevormd wordt door de gemeenten waar het sociaal verhuurkantoor effectief woningen of kamers huurt of verhuurt;
- 4° de lokale inbedding en verankering van de werking en het beheer aantonen in de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied;
- 5° instaan voor een systeem van interne controle. De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen;
- 6° een jaarverslag opmaken. De Vlaamse Regering legt de richtlijnen vast voor de opmaak van dit jaarverslag.
- 7° elke statutenwijziging melden aan het door de Vlaamse regering aangewezen agentschap.

§5. De Vlaamse regering stelt de procedure vast voor de erkenning van huurdiensten en de intrekking van de erkenning. De Vlaamse regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als huurdienst, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft.”.

**Art. 10.** In hetzelfde decreet wordt een artikel 56/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 56/1. §1. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering de erkenning intrekken van een huurdersbond die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, of waarvan de werking in gebreke blijft.

§2. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een sociaal verhuurkantoor dat niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, , of waarvan de werking in gebreke blijft, een of meer van de volgende maatregelen opleggen:

- 1° de erkenning van het sociaal verhuurkantoor intrekken;
- 2° het sociaal verhuurkantoor verplichten tot opmaak van een verbeterplan;
- 3° het sociaal verhuurkantoor verplichten om, met het oog op continuïteit van de activiteiten, tijdelijk samen te werken met een ander sociaal verhuurkantoor;
- 4° het sociaal verhuurkantoor verplichten een beroep te doen op gespecialiseerde externe bijstand ter verbetering van het bedrijfsbeheer of met het oog op het vermijden van de gedwongen stopzetting van de activiteit. De kosten verbonden aan de externe bijstand kunnen, aanvullend op de subsidiëring van de werking overeenkomstig de bepalingen van artikel 58, worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure voor het bekomen van deze aanvullende subsidie ;

§3. Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in paragraaf 1 en 2, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken huurdienst een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering dat de huurdienst de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde huurdienst wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Zij kan zich daarbij laten bijstaan.

§4. De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en procedure vastleggen voor het opleggen van de sancties vermeld in paragraaf 1 en 2.”

**Art.11.** In artikel 64 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 31 mei 2013 en 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De Vlaamse regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen:

- 1° gronden bouwrijp te maken, in voorkomend geval door sloping van de aanwezige constructies;

- 2° infrastructuurwerken uit te voeren of aan te passen, namelijk de wegenuitrusting, de omgevingswerken, de openbare verlichting, het openbare watervoorzieningsnet en de inrichtingen voor afvoer en zuivering van afvalwater die voor de woningen in kwestie noodzakelijk zijn;
- 3° gemeenschapsvoorzieningen op te richten.”;
- 2° paragraaf 5 wordt opgeheven.

Brussel, ... (datum)

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS