

Ontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

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 bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 2. In het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017 wordt een artikel 25bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 25bis. Op voorstel van de VMSW en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten stelt de Vlaamse Regering normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast voor de bouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van sociale woningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten.

Op verzoek van een initiatiefnemer of op eigen initiatief brengt de VMSW een advies uit over het al dan niet overeenstemmen van verrichtingen die deel uitmaken van sociale woonprojecten met de normen en richtlijnen, vermeld in het eerste lid. Onder de voorwaarden en volgens de procedure die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW op dossierniveau afwijkingen van de richtlijnen toestaan.

Er wordt een kwaliteitskamer opgericht. De kwaliteitskamer neemt beslissingen over verzoeken om los van een concreet project afwijkingen toe te staan van de richtlijnen, vermeld in het eerste lid, en over beroepen tegen ongunstige adviezen van de VMSW overeenkomstig het tweede lid. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de kwaliteitskamer.”

Art. 3. In artikel 29bis, §1, van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden en op een elektronische toegang om digitale databanken en digitale beheersapplicaties in gebruik door de sociale woonorganisaties te raadplegen, zowel ter plaatse als vanop afstand. De toezichthouder kan voor de uitvoering van zijn taken beroep doen op externe bijstand.”

Art. 4. In artikel 33 van hetzelfde decreet, laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° Aan paragraaf 1, vierde lid wordt een punt 11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“11° aanspreekpunt te zijn voor kandidaat-verhuurders en voor verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is als huurdienst.”;

2° Aan paragraaf 3 wordt een derde lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“Er wordt een beoordelingscommissie opgericht. De beoordelingscommissie neemt beslissingen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning, over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde plannings, en over het minimale budget voor de lancering van een oproep als vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 8°. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie.”;

3° er worden een paragraaf 5 tot en met 10 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§5. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de huurprijs niet heeft betaald op de dag die in de huurovereenkomst overeengekomen is.

De VMSW neemt de verplichting tot betaling van de huurprijs maximaal gedurende negen opeenvolgende maanden over.

De VMSW wordt van rechtswege in de plaats gesteld in de rechten van de verhuurder.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij het bewijs gevoegd is dat het betrokken sociaal verhuurkantoor een vervallen vordering van een huurvergoeding die volgens de huurovereenkomst in kwestie verschuldigd is en die niet betwist is, niet heeft betaald.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen, kan alleen worden genomen als één of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan:

- 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd;
- 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering ervan;
- 3° de verhuurder blijft in gebreke om het bewijs, vermeld in het vierde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en de procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard is door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.

§6. De VMSW kan in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen de volgende verrichtingen doen:

- 1° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, overnemen;
- 2° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, en die de VMSW heeft overgenomen conform punt 1°, overdragen aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is.

§7. Met behoud van de toepassing van paragraaf 6, 2° treedt de VMSW onder de voorwaarden, vermeld in artikel 56ter, in de rechten en verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor, die voortvloeien uit een overeenkomst, die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt.

§8. In het geval vermeld in paragraaf 6, 1° neemt de VMSW de onderhuurovereenkomsten die gesloten zijn tussen het sociaal verhuurkantoor en één of meer onderhuurders van een sociale huurwoning, over.

De VMSW kan in de gevallen, vermeld in paragraaf 6, 1°, en in paragraaf 7, de woningen die het voorwerp uitmaken van de overgenomen overeenkomst, opnieuw onderverhuren aan een of meer huurders, die het goed gebruiken als hoofdverblijfplaats. De VMSW doet voor de toewijzing aan nieuwe onderhuurders een beroep op het kandidatenregister vermeld in artikel 93, §1, van het sociaal verhuurkantoor. Bij de toewijzing van de sociale huurwoning past ze de methodiek toe die de sociale verhuurkantoren hanteren.

In het geval, vermeld in paragraaf 6, 2°, neemt het sociaal verhuurkantoor dat de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, §1, van het oorspronkelijke sociaal verhuurkantoor wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van het sociaal verhuurkantoor. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.

§9. De VMSW kan voor de uitvoering van de opdrachten van de sociale verhuurkantoren vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 11° en paragraaf 5, 6, 7 en 8 jaarlijks een toelage ontvangen ten laste van de begroting van het Vlaamse Gewest.

§10. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft afgesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting over tot betaling van een vergoeding van huurschade die voortvloeit uit een rechterlijke uitspraak die in kracht van gewijsde is gegaan wanneer wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de vergoeding niet op de in de rechterlijke uitspraak voorziene dag heeft betaald.

De VMSW wordt van rechtswege in de rechten van de verhuurder gesteld.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij een afschrift gevoegd is van de rechterlijke uitspraak vermeld in het eerste lid.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen kan alleen worden genomen als één of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan:
1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd;
2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering daarvan;
3° de verhuurder blijft in gebreke om het afschrift van de rechterlijke uitspraak, vermeld in het derde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.”.

Art. 5. Aan artikel 41 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De VMSW kan de sociale huisvestingsmaatschappijen die daar om verzoeken, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 79. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent.”.

Art. 6. Aan artikel 56, §2, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 28 april 2017 worden een vijfde, tot en met een zevende lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in het derde lid, 1° typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
- 3° een regeling als geopteerd wordt voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 56ter;
- 4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, wordt een artikel 56ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 56ter. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 56bis treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor, die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een

of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De automatische contractoverdracht vindt van rechtswege plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- 1° de verhuurder heeft zijn toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;
- 2° het sociaal verhuurkantoor bevindt zich in één van de volgende gevallen:
 - a) de erkenning is ingetrokken;
 - b) de aanvraag van het faillissement, of een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van het sociaal verhuurkantoor is genomen;
 - c) het sociaal verhuurkantoor slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 33, §5, de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, zijn huurbetalingsverplichtingen terug na te komen;
- 3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een sociaal verhuurkantoor dat op het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten, conform artikel 56 erkend is als huurdienst, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van dit decreet en de uitvoeringsbesluiten ervan.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§2. De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en de procedure vastleggen voor de automatische contractoverdracht, vermeld in paragraaf 1.”.

Art. 8. In hetzelfde decreet, het laatste gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, wordt een artikel 58bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 58bis. De Vlaamse Regering kan aan de VZW Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de sociale verhuurkantoren van de woningen, vermeld in artikel 56, §2, derde lid, 1°.”.

Art. 9. Aan artikel 78 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 30 juni 2017, wordt een paragraaf 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en titel 5 van het Wetboek van economisch recht, op voorwaarde dat de voormelde bepalingen niet afwijken van dit artikel of de uitvoeringsbesluiten ervan, noch in strijd zijn met de geest ervan.”.

Art. 10. In artikel 79 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013 en 19 december 2014, wordt paragraaf 3, opgeheven bij het decreet van 31 mei 2013, opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4 en titel 5 van het Wetboek van economisch recht, op voorwaarde dat de voormelde bepalingen niet afwijken van dit artikel of de uitvoeringsbesluiten ervan, noch in strijd zijn met de geest ervan.”.

Art. 11. In artikel 95, §1 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, wordt tussen het vijfde en het zesde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociaal verhuurkantoor kan het sociaal verhuurkantoor de toewijzing van een woning weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen op welke wijze het sociaal verhuurkantoor dat kan toepassen.”

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 12. De Vlaamse Regering bepaalt voor iedere bepaling van dit decreet de datum van inwerkingtreding.

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