



Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 34, §3, eerste lid, 2°, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, artikel 79, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013 en 19 december 2014, artikel 91, §1, tweede lid, 3°, het laatst gewijzigd bij het decreet van xxx, en §2, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij de decreten van 23 maart 2012 en 31 januari 2014, artikel 92, §1, tweede lid, en §2, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van xxx, artikel 93, §1, tweede lid, 2°, vervangen bij het decreet van xxx, artikel 94, eerste lid, artikel 95, §1, eerste lid, vijfde lid, 3°, en achtste lid, vervangen bij het decreet van xxx, artikel 96, §1, eerste lid, artikel 97, §2, eerste lid, vervangen bij het decreet van xxx en gewijzigd bij het decreet van xxx, artikel 97bis, §4, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016 en gewijzigd bij het decreet van xxx, en artikel 99, §1, vervangen bij het decreet van 15 december 2006;

Gelet op het decreet van xxx tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 18;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op 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;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 10 juli 2018;

Gelet op het advies van de Vlaamse Woonraad, gegeven op (datum);

Gelet op advies xxx van de Raad van State, gegeven op xxx, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

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

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds

Artikel 1. In artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en 13 september 2013, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Voor de huur mag het inkomen op de referentiedatum, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, a), niet meer bedragen dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, §3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van artikel 1, eerste lid, 6° en 7°, worden voor de toepassing van dit lid het begrip inkomen, vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, en het begrip persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 17°, van hetzelfde besluit gehanteerd.”.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Art. 2. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 15°, wordt de zinsnede “artikel 2, §1, eerste lid, 34°” vervangen door de zinsnede “artikel 91, §1, eerste lid, 1°”;

2° in het derde lid wordt de zinsnede “22°” vervangen door de zinsnede “17, c)°”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Art. 3. Artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de

Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx 2018, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° actueel besteedbaar inkomen: het verschil tussen enerzijds de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het actueel besteedbare inkomen;
- 2° ADL-centrum: het centrale dienstlokaal waar de hulpaanvraag aankomt en vanwaaruit een vergunde zorgaanbieder assistentie bij de activiteiten van het dagelijkse leven verstrekt en coördineert;
- 3° ADL-cluster: een geheel van twaalf tot vijftien ADL-woningen, geïntegreerd in een sociale woonwijk en verbonden met een ADL-centrum via een communicatie- en oproepsysteem;
- 4° ADL-woning: een woongelegenheid die aangepast en uitgerust is om de activiteiten van het dagelijkse leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, die gesubsidieerd is op basis van artikel 72 van de Vlaamse Wooncode en die zich bevindt in een ADL-cluster;
- 5° agentschap Wonen-Vlaanderen: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;
- 6° basistaalvaardigheid Nederlands: het niveau van het Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen;
- 7° huidig inkomen: de som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;
- 8° intermediaire instelling: openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorziening of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent als vermeld in artikel 91, §1, 3°, van de Vlaamse Wooncode;
- 9° intern huurreglement: een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit besluit waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 25 tot en met 28 worden opgenomen;
- 10° Kruispuntbank Inburgering: de Kruispuntbank Inburgering, vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 januari 2016 houdende de uitvoering van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;

- 11° mantelzorg: de zorg, vermeld in artikel 2, 11°, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- 12° mantelzorger: de persoon, vermeld in artikel 2, 10°, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- 13° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;
- 14° noodwoning: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden;
- 15° organisaties, belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid: het Agentschap Integratie en Inburgering, vermeld in artikel 17, §2, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Antwerpen vzw, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Gent vzw en het Huis van het Nederlands Brussel vzw;
- 16° perceel, bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of op de plannen van aanleg, die aan een uitgeruste weg liggen als vermeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, alsook alle percelen waarvoor een niet-ervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat;
- 17° persoon ten laste:
- het kind dat bij de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - het kind van de kandidaat-huurder of huurder dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
 - de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast;
- 18° praktische hulp: de praktische hulp, vermeld in artikel 1, 18°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 over de indiening en de afhandeling van de aanvraag van een budget voor niet rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over de terbeschikkingstelling van dat budget;
- 19° referentie-inkomen: de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - het leefloon;
 - de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;
- 20° sociale assistentiewoning: een woning als vermeld in artikel 4, §1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- 21° toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode;
- 22° vergunde zorgaanbieder: een zorgaanbieder die conform artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap vergund is om niet rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning aan te bieden;

23° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Een afschrift van het intern huurreglement, vermeld in het eerste lid, 9°, en latere wijzigingen worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

De minister stelt de nadere regels vast voor de berekening van het huidig inkomen, vermeld in het eerste lid, 7°.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 19°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°, 7° en 19°, wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.”.

Art. 4. In artikel 1bis van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, en vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b)” vervangen door de zinsnede “artikel 91, §1, eerste lid, 1°, c),”.

Art. 5. In hoofdstuk III van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt het opschrift “Afdeling I. Algemene inschrijvingsvoorwaarden” opgeheven.

Art. 6. In artikel 3 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 tot en met 3 worden vervangen door wat volgt:

“§1. Ter uitvoering van artikel 93, §1, tweede lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:

- 1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gegeven;
- 5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4° hebben ingebracht;
- 6° de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in paragraaf 3, niet overschrijdt.

Ter uitvoering van artikel 93, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode kan ook een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW, zich inschrijven.

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een ADL-woning, geldt ook de voorwaarde dat hij bereid moet zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent, waarin wordt voorzien dat zorg en

ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1^o, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 over de besteding van het budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over organisatiegebonden kosten voor vergunde zorgaanbieders wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten als vermeld in tabel 1 die als bijlage is gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 over de indiening en de afhandeling van de aanvraag van een budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over de terbeschikkingstelling van dat budget of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van de omslagsleutel vermeld in artikel 17, derde en vierde lid, van het voormelde besluit van 27 november 2015, overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten. De verhuurder kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

§2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, 1^o tot en met 4^o, kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

- 1^o samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 2^o samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 3^o samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 4^o een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5^o een recht van erfpacht of opstal op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6^o een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

§3. De grenzen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 6^o, zijn vastgesteld op:

- 1^o 20.244 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2^o 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 17^o, c), en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3^o 30.365 euro voor andere personen, verhoogd met 1697 euro per persoon ten laste.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 17^o, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 17^o, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid, worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de voorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 6°, als de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen van de persoon die zich wil inschrijven, in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid.

Als de persoon die zich wil inschrijven, geen referentie-inkomen heeft, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.”;

2° in paragraaf 4, eerste lid, wordt de zinsnede “inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, en tweede lid, 2°” vervangen door de zinsnede “onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid”;

3° in paragraaf 4, eerste lid, wordt punt 1° opgeheven;

4° in paragraaf 4, eerste lid, 3°, worden de woorden “onaangepast is” vervangen door de woorden “onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap”;

5° in paragraaf 4, eerste lid, 7°, wordt de zinsnede “artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997” vervangen door de zinsnede “artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek”.

Art. 7. In artikel 7 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt opgeheven;

2° aan het bestaande vijfde lid, dat het vierde lid wordt, wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

“De minister stelt ook de wijze vast waarop inschrijvingsregisters van twee of meer verhuurders worden samengevoegd.”.

Art. 8. In artikel 8 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, 4 oktober 2013 en 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “2°” vervangen door de zinsnede “5°”;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 9. In artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 2° opgeheven;

2° in het eerste lid wordt een punt 6°bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“6°bis de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet melden en dat de rationele bezetting in voorkomend geval wordt aangepast,

waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;”;

3° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De regels, vermeld in het eerste lid, 6° en 6°bis, zijn niet van toepassing voor verhuurders die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21, toepassen.”;

4° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

“De verhuurder deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de verhuurder te laten bezorgen aan de andere verhuurders die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.”;

5° het zesde lid wordt opgeheven.

Art. 10. In artikel 10 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, 4 oktober 2013 en xxx, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede tot en met het vijfde lid worden opgeheven;

2° het bestaande zesde lid, dat het tweede lid wordt, wordt vervangen door wat volgt:

“De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. Deze bepaling is niet van toepassing voor verhuurders die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21, toepassen.”;

3° het zevende lid wordt opgeheven.

Art. 11. In artikel 11 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, 15 juli 2016, 23 december 2016 en 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, punt 6°, wordt de zinsnede “artikel 30” vervangen door de zinsnede “artikel 30, §1,”;

2° in het eerste lid wordt punt 7°bis opgeheven;

3° in het eerste lid worden punt 8° en 9° vervangen door wat volgt:

“8° de melding dat de verhuurder overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit verkrijgt;

9° de melding dat als de kandidaat-huurder na de inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, hij de verhuurder daarvan op de hoogte moet brengen;”;

4° in het eerste lid, 10°, worden de woorden “op de inschrijvingsregisters” opgeheven;

5° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "verhuurder" en de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "verhuurders" en de woorden "dertig dagen" door de woorden "een maand".

Art. 12. In artikel 12 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede "2°" vervangen door de zinsnede "5°";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 4°, worden de woorden "onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw" vervangen door de woorden "te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens";

3° in paragraaf 1, tweede lid, wordt het woord "tweemaal" opgeheven;

4° in paragraaf 1, bestaande zevende lid, dat het zesde lid wordt, wordt het woord "zesde" vervangen door het woord "vijfde";

5° in paragraaf 1, bestaande achtste lid, dat het zevende lid wordt, wordt het woord "zesde" vervangen door het woord "vijfde";

6° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehuurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven."

Art. 13. In hoofdstuk V van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017, wordt afdeling I, die bestaat uit artikel 13, opgeheven.

Art. 14. Artikel 14 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 4 oktober 2013 en 23 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 14. Ter uitvoering van artikel 95, §1, van de Vlaamse Wooncode zijn de toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 3, §1. Artikel 3, §2, is van overeenkomstige toepassing.

Als artikel 3, §2 en §4, eerste lid, 2° tot en met 4°, 6° en 7°, van toepassing is, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, voldoen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd."

Art. 15. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx, wordt een artikel 17bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 17bis. De huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De verhuurder bepaalt in het interne huurreglement de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd."

Art. 16. In artikel 18, vierde lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 en 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "6°," vervangen door de zinsnede "6°, of 6°bis," en wordt de zinsnede "met inachtneming van de voorrangregels vermeld in artikel 19" vervangen door de zinsnede "op basis van artikel 19, eerste lid, 4°".

Art. 17. In artikel 19 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°ter, wordt de zinsnede "12°" vervangen door de zinsnede "11°";

2° in het eerste lid, 1°quater, wordt het woord "vierde" vervangen door het woord "vijfde";

3° in het eerste lid wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

"3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte of adoptie, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;"

4° in het eerste lid wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

"6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

- a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode, als die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" heeft ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;"

5° in het eerste lid wordt punt 7° opgeheven;

6° het tweede en het derde lid worden vervangen door wat volgt:

"Een woning, een onroerend of roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°. Om in aanmerking te komen voor die voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7, en als de kandidaat-huurder het onroerend of roerend goed, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, nog bewoont of in een noodwoning woont."

7° tussen het derde en het vierde lid worden twee leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"De voorrang, vermeld in het eerste lid, 6°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.";

8° in het bestaande vijfde lid, dat het zevende lid wordt, worden de woorden "zijn weigering" vervangen door de woorden "een ongegronde weigering".

Art. 18. In artikel 20 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 2° opgeheven;

2° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede "2°" vervangen door de zinsnede "5°";

3° in paragraaf 4 wordt de zin "Hij brengt zijn beslissing ter kennis van de toezichthouder." opgeheven.

Art. 19. In artikel 22 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zinsnede "de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen" vervangen door de zinsnede "artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek";

2° in het derde lid wordt het woord "fysische" vervangen door het woord "fysieke" en wordt de zin "In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder." opgeheven.

Art. 20. Artikel 23 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 21. In artikel 24, §2, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste tot en met het derde lid worden vervangen door wat volgt:

"Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;

2° een dakloze.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon

die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- 2° een dakloze.”;

2° in het negende lid, wordt de zinsnede “De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en” vervangen door de zinsnede “De verhuurder kan, samen met”.

Art. 22. In hoofdstuk V van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017, wordt in het opschrift van afdeling V de zinsnede “3°” vervangen door de zinsnede “4°”.

Art. 23. In afdeling V van hoofdstuk V van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden in het opschrift van onderafdeling II de woorden “en goedkeuring” opgeheven.

Art. 24. Artikel 26 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en 30 september 2011, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 26. §1. Ter uitvoering van artikel 95, §1, vijfde lid, 4°, van de Vlaamse Wooncode kan de gemeente als ze rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de regels, vermeld in artikel 18 tot en met 21.

Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of op een deel ervan. De sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

§ 2. De gemeente bezorgt het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen. In het toewijzingsreglement worden de objectieve gegevens opgenomen ter onderbouwing van de noodzaak om een toewijzingsreglement op te stellen.

Het administratieve dossier bevat het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren, het bewijs dat er lokaal overleg is gevoerd en, in voorkomend geval, het doelgroepenplan, vermeld in artikel 28, §2.

De minister beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratieve dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement aangetekend wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het toewijzingsreglement.

De minister kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen, met een kennisgeving daarvan aan de gemeente of

het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

De minister bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De verhuurder integreert de bepalingen uit het toewijzingsreglement in het interne huurreglement.”.

Art. 25. In artikel 27 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden punt 5° en 6° vervangen door wat volgt:

“5° die mantelzorg verleent aan een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;

6° die mantelzorg ontvangt van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.”;

2° in het tweede lid wordt de zinsnede “, en de afwijkende toewijzingsregels ter bevordering van de leefbaarheid, vermeld in artikel 29” opgeheven.

Art. 26. In artikel 28 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De gemeente kan maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “19 maart 2004” vervangen door de zinsnede “9 februari 2018”.

Art. 27. In afdeling V van hoofdstuk V van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt onderafdeling V, die bestaat uit artikel 29, opgeheven.

Art. 28. In artikel 29bis van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het vijfde lid worden de woorden “of een welzijns- of gezondheidsvoorziening” toegevoegd;

2° er wordt een zesde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan de verhuurder, om een uithuiszetting te voorkomen, de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.”.

Art. 29. In artikel 30 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. Overeenkomstig artikel 95, §1, achtste lid, van de Vlaamse Wooncode kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

- 1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;
- 2° hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°quater, en artikel 21, §2, eerste lid, 1°bis. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 1°, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “artikel 97bis, §4, derde lid, en §5” vervangen door de zinsnede “artikel 97bis, §3, zesde lid, en §4, derde lid”.

Art. 30. In hoofdstuk VII van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt het opschrift van afdeling I vervangen door wat volgt:

“Afdeling I. Huurovereenkomst, de staat van de woning tijdens de huurovereenkomst en beëindiging van de huurovereenkomst”.

Art. 31. In artikel 31 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, 4 oktober 2013 en 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“De overeenkomsten voor de verhuring of onderverhuring worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten, opgenomen in bijlage I en II, die bij dit besluit zijn gevoegd.”;

2° het derde lid wordt opgeheven;

3° in het bestaande zesde lid, dat het vijfde lid wordt, worden de woorden “vijfde lid” vervangen door de zinsnede “§4”;

4° het bestaande zevende lid, dat het zesde lid wordt, wordt vervangen door wat volgt:

“Het agentschap Wonen-Vlaanderen stelt de toelichting op, vermeld in artikel 92, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, en past die toelichting aan als de regelgeving wijzigt.”.

Art. 32. Artikel 33 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 33. §1. Ter uitvoering van artikel 96, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode worden de volgende algemene uitzonderingen toegestaan:

- 1° de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- 2° de verwerving ten kosteloze titel van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal op een woning;
- 3° de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal op een perceel, bestemd voor woningbouw.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, voldoen. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

§2. Bij het einde of de opzegging van de overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning die gesloten is tussen de huurder van een ADL-woning en de vergunde zorgaanbieder, of als de overeenkomst wordt gewijzigd naar minder zorg en ondersteuning dan vermeld in artikel 3, §1, vierde lid, is de huurder verplicht om in te gaan op het aanbod van een andere sociale huurwoning die beantwoordt aan het type, de ligging en de maximale huurprijs die hij met toepassing van artikel 10 heeft aangegeven, tenzij de verhuurder een afwijking

toestaat. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, die de opzegging van de huurovereenkomst tot gevolg heeft.

§3. Gedurende de opzegtermijn of de termijn, vermeld in artikel 98, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode heeft de verhuurder het recht de woning gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders te laten bezichtigen. De huurder en verhuurder bepalen elk een van die twee dagen en uren.

§4. Met aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als vermeld in artikel 98, §2, derde lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode wordt de aanbieder bedoeld die vergund is conform het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap.

§5. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de langstlevende huurder en er geen bewoner over is, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, waarbij de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.”.

Art. 33. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx, wordt een artikel 33bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 33bis. Als de huurovereenkomst ontbonden wordt door wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt. Onder huurprijs wordt verstaan ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII.”.

Art. 34. In artikel 34 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De regeling, vermeld in paragraaf 2, is niet van toepassing op de sociale verhuurkantoren.”;

2° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede “§1,” vervangen door de zinsnede “§1, eerste lid,”.

Art. 35. Artikel 36 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 36. In hoofdstuk VII van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt een afdeling IIbis, die bestaat uit

artikel 36bis en 36ter, ingevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling IIbis. De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

Art. 36bis. Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de sommen die de verhuurder uitgegeven heeft, terugbetalen. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

De verhuurder behoudt zich het recht voor het gehuurde goed te bezoeken om de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, alsook de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezokedag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Het is de huurder toegestaan huisdieren te houden als dat de leefbaarheid niet in het gedrang brengt, geen overmatige hinder veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en geen schade berokkent aan de woning. Een reglement van inwendige orde kan het houden van huisdieren beperken als dat in verband wordt gebracht met een verstoorde leefbaarheid, overdreven burenhinder of schade aan de woning.

Art. 36ter. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder."

Art. 37. In artikel 37bis, §2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°." opgeheven;

2° in het tweede lid worden tussen het woord "tijdelijke" en de woorden "herhuisvesting kan in een woning" de woorden "of definitieve" ingevoegd.

Art. 38. In artikel 37ter van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "die werd opgesteld volgens de typehuurovereenkomst, gevoegd als bijlage Ibis bij dit besluit" vervangen door de zinsnede "van negen jaar overeenkomstig artikel 97bis, §2, van de Vlaamse Wooncode";

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede "de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, § 3, tweede lid" vervangen door de woorden "het aantal huurders en gezinsleden";

3° in paragraaf 1 wordt het derde lid opgeheven;

4° in paragraaf 1, het bestaande vierde lid, dat het derde lid wordt, wordt de zinsnede "29" vervangen door de zinsnede "28";

5° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "die werd opgesteld volgens de typehuurovereenkomst, gevoegd als bijlage I bij dit besluit," vervangen door de woorden "voor onbepaalde duur";

6° in paragraaf 2, derde lid, wordt de zinsnede "derde, vierde, zesde en achtste" vervangen door de zinsnede "derde, vijfde en zevende";

7° in paragraaf 2, vierde lid, wordt het woord "vijfde" vervangen door het woord "vierde".

Art. 39. In artikel 38, vierde lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011, worden de zinsnede "vanaf 1 januari na het eerste verzoek van de verhuurder" en de zinsnede "en ten vroegste op 1 februari na het eerste verzoek van de verhuurder" opgeheven.

Art. 40. In artikel 45 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 november 2010, 3 september 2011 en 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "22°" telkens vervangen door de zinsnede "17°".

Art. 41. In artikel 46 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en xxx, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 1, eerste lid, 15°" vervangen door de woorden "van de huurder en de meerderjarige gezinsleden";

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

"In afwijking van het eerste lid, 1°, wordt het inkomen van een persoon die beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 17°, a) of b), niet meegerekend.";

3° het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt vervangen door wat volgt:

"Voor de toepassing van het eerste lid wordt het referentie-inkomen gehanteerd, tenzij blijkt dat de huurder en de meerderjarige gezinsleden niet beschikken over een referentie-inkomen. In dat geval neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking.";

4° het bestaande vierde lid wordt opgeheven.

Art. 42. Artikel 48 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009 en 4 oktober 2013, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 48. De reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt jaarlijks opnieuw berekend en is vanaf 1 januari van toepassing.

De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen:

- 1° als een persoon van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, overlijdt, intrekt in de woning of de woning verlaat;
- 2° als het huidige inkomen van de personen van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd;
- 3° als een persoon van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in

- aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, tenzij dat aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging;
- 4° als de basishuurprijs met toepassing van artikel 49, derde lid, vervangen wordt.

Als het tweede lid, 1°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder zijn gebracht, aangepast. Als het gaat om de situatie waarbij een persoon intrekt in de woning, wordt de huurprijs aangepast de maand die volgt op de aanvang ervan.

Als het tweede lid, 2°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast. Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om opnieuw te bewijzen dat zijn inkomen nog altijd met minstens 20% gedaald is. Als de huurder dat bewijs niet levert, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast overeenkomstig het eerste lid.

Als het tweede lid, 3°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het huidige inkomen van de huurder.

Als het tweede lid, 4°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs is vervangen.

In afwijking van het eerste lid wordt voor de huurder die met pensioen is gegaan in het kalenderjaar dat aan 1 januari voorafgaat, vermeld in het eerste lid, de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, op 1 januari aangepast, rekening houdend met het pensioeninkomen en het huidige inkomen van de andere meerderjarige gezinsleden, met uitzondering van de persoon die beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 17°, a) of b), en rekening houdend met het aantal personen ten laste van de huurder, tenzij het bedrag dan hoger ligt dan het referentie-inkomen. Als het referentie-inkomen betrekking heeft op het jaar dat volgt op het jaar waarin de huurder met pensioen is gegaan, wordt de jaarlijkse huurprijsaanpassing opnieuw doorgevoerd overeenkomstig het eerste lid.”.

Art. 43. In artikel 52 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, 23 december 2016, 24 februari 2017 en 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 vervangen door wat volgt:

“§1. Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing zijn is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, krijgt de verhuurder bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit.”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “de kandidaat-huurder of huurder” telkens vervangen door de zinsnede “de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder”;

3° in paragraaf 2, tweede lid, wordt punt 7° vervangen door wat volgt:

“7° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen.”;

4° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder.”;

5° paragraaf 4 wordt opgeheven;

6° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

“§ 5. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).”.

Art. 44. In artikel 55bis, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt het woord “verhurende” vervangen door het woord “intermediaire”.

Art. 45. In artikel 55ter van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt het woord “verhurende” telkens vervangen door het woord “intermediaire”.

Art. 46. Aan artikel 56 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011, 4 oktober 2013 en xxx, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.”.

Art. 47. In artikel 71, vierde lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de woorden “die een andere functie hebben dan een woonfunctie” vervangen door de zinsnede “die niet bewoond worden, maar voor een ander doeleinde worden gebruikt en die zonder belangrijke investeringen ook niet meer inzetbaar zijn als bewoonbare woning”.

Art. 48. In artikel 73 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

“De persoon die op de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid door de minister erkend is als persoon ten laste overeenkomstig artikel 1, eerste lid, 22°, a), 2), en b), 2), zoals van kracht voor de inwerkingtreding van het voormelde besluit, blijft als persoon ten laste erkend zolang de door de minister gestelde voorwaarden vervuld zijn.”;

2° in paragraaf 1 wordt het vijfde lid opgeheven;

3° in paragraaf 2 worden het eerste, het derde en het vierde lid opgeheven;

4° in paragraaf 2 wordt in het bestaande vijfde lid, dat het tweede lid wordt, de zinsnede "3°bis" vervangen door de zinsnede "4°";

5° in paragraaf 2 wordt in het bestaande zesde lid, dat het derde lid wordt, het woord "vijfde" vervangen door het woord "tweede";

5° aan paragraaf 2 worden twee leden toegevoegd, die luiden als volgt:

"De huurder die op de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid een sociale huurwoning huurt, en die niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, van dit besluit, moet een jaar na de inwerkingtreding van het voormelde besluit voldoen aan de vermelde voorwaarde. Als de huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen."

Art. 49. In artikel 78, §1, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "artikel 1, 15°" vervangen door de zinsnede "artikel 56, derde lid".

Art. 50. Bijlage I bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en 7 juli 2017, wordt vervangen door bijlage I, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 51. Bijlage Ibis bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt opgeheven.

Art. 52. Bijlage II bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en 7 juli 2017, wordt vervangen door bijlage II, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 4. Wijziging 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

Art. 53. In artikel 1, derde 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 de zinsnede "22°" vervangen door de zinsnede "17, c)".

Hoofdstuk 5. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot instelling van een huurwaarborglening

Art. 54. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot instelling van een huurwaarborglening worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 15° opgeheven:

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "22°, c)" vervangen door de zinsnede "17°, c)".

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 55. De volgende regelgevende teksten treden in werking op de eerste dag van de derde maand die volgt op het verstrijken van een termijn van tien dagen, die ingaat op de dag na de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad:

- 1° artikel 2, 3°, en artikel 5 tot en met 14 van het decreet van [...] tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° dit besluit.

Art. 56. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

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