



Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Financieringsbesluit en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen

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 33, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 15 december 2006 en xxx;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 4.2.10, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013;

Gelet op het Financieringsbesluit van 21 december 2012;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, van 16 juli 2018;

Gelet op het advies xxx van de Vlaamse Woonraad, gegeven op xxx;

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. Wijzigingsbepalingen

Artikel 1. In artikel 4, §1, 2°, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, 3 februari 2017 en 14 juli 2017, wordt de zinsnede "huur- en koopwoningen" vervangen door de zinsnede "huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen".

Art. 2. In hetzelfde besluit wordt het opschrift van hoofdstuk 3 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 3. Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, en voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject, waarvoor een tenlasteneming of een subsidie wordt verleend”.

Art. 3. In artikel 12/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

Art. 4. In artikel 13, §4 en §5, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” telkens vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

Art. 5. In artikel 14, §3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” telkens vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

Art. 6. In artikel 15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, 3 februari 2017 en 14 juli 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” telkens vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

Art. 7. In artikel 19, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” telkens vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

Art. 8. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° wordt de zinsnede “een of meer personen die zijn ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 4” vervangen door de woorden “de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder en een of meer personen die de bescheiden huurwoning mee gaan bewonen”;

2° punt 4° wordt opgeheven.

Art. 9. Artikel 3 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3. §1. In dit artikel wordt verstaan onder:

1° 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;

- 2° perceel, bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, met uitsluiting van woonuitbreidingsgebied, 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-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat;
- 3° persoon ten laste:
- a) het kind dat bij de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) 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;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 4° referentie-inkomen: de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
- 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.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 3°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 1, eerste lid, 22°, c), 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 aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 4°, 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° en 4°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 1° en 4°, 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.

§2. Ter uitvoering van artikel 41, §2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:

- 1° de kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 2° de kandidaat-huurder heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° de kandidaat-huurder heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° de kandidaat-huurder heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gegeven;

- 5° de kandidaat-huurder is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij de zakelijke rechten, vermeld in 1° tot en met 4°, heeft ingebracht;
- 6° de kandidaat-huurder beschikt over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in paragraaf 4, niet overschrijdt.

De kandidaat-huurder 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.

§3. In afwijking van paragraaf 2, eerste lid, 1° tot met 4°, kan een kandidaat-huurder zich toch inschrijven als hij:

- 1° 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 bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 2° 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 bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 3° 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 bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° een recht van erfpacht of opstal op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

§4. De grenzen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 6°, zijn vastgesteld op:

- 1° 28.167 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 30.795 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in paragraaf 1, 3°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 42.247 euro voor andere personen, verhoogd met 2.630 euro per persoon ten laste.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, a), of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De bedragen, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond op het eerstvolgende natuurlijke getal.

§5. Als de kandidaat-huurder geen referentie-inkomen heeft, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in paragraaf 4, eerste lid, overschrijdt, wordt de

kandidaat-huurder toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

§6. De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 1° tot en met 5°:

- 1° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is;
- 2° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een handicap die zich kandidaat wil stellen;
- 3° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning als vermeld in artikel 72 van de Vlaamse Wooncode;
- 4° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- 5° de woning die wordt ontruimd met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode;
- 6° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van 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.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, moet de kandidaat-huurder de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode.

§7. De kandidaat-huurder kan door de sociale huisvestingsmaatschappij alleen worden ingeschreven als hij ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of als hij ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.”.

Art. 10. In artikel 5 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

Art. 11. Aan artikel 6 van hetzelfde besluit wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“3° het feit dat de huurovereenkomst van tijdelijke aard is.”.

Art. 12. In artikel 7 van hetzelfde besluit wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

“6° 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 over de voorwaarden en verplichtingen, vermeld in dit besluit, verkrijgt.”.

Art. 13. In artikel 8, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° wordt de zinsnede “1°” vervangen door de zinsnede “5°”;

2° in punt 3° worden de woorden “heeft afgelegd of onjuiste of onvolledige gegevens heeft” vervangen door de woorden “of gegevens heeft afgelegd of”.

Art. 14. Artikel 10 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 10. De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 3, §2. Artikel 3, §3, is van overeenkomstige toepassing.

Als artikel 3, §3, en §6, eerste lid, 1° tot en met 3°, 5° en 6°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder een jaar na de toewijzing van een bescheiden huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §2, 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 artikel 13 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen de woorden “bescheiden huurwoning wordt” en de woorden “rekening gehouden met” worden de woorden “voorrang verleend aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden en wordt” ingevoegd;

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

“De sociale huisvestingsmaatschappij beoordeelt of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevindt.”.

Art. 16. In artikel 14, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “die wil afwijken van de algemene toewijzingsregels, vermeld in afdeling 3,” wordt opgeheven;

2° de zinsnede “zonder dat de gemeente daarbij afbreuk kan doen aan de voorrang, vermeld in artikel 13, eerste lid” wordt toegevoegd.

Art. 17. In hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 4/1, dat bestaat uit artikel 15/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 4/1. Verhuring

Art. 15/1. §1. De bescheiden huurwoningen worden op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van zes jaar als hoofdverblijfplaats verhuurd.

Als de huurder kan aantonen dat hij zich nog steeds in een bijzondere of moeilijke situatie bevindt, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, eenmalig te verlengen met een termijn van drie jaar.

Bij het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder dat een opzegging vereist is. De huurder kan zich in geen geval beroepen op een stilzwijgende wederverhuring.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst altijd opzeggen met een beveiligde zending en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder is niet gehouden tot de betaling van een opzeggingsvergoeding als hij de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt.

§3. De huurprijs van de bescheiden huurwoning bedraagt maximaal 90% van de marktwaarde van die woning.

Voor de bepaling van de marktwaarde maakt de sociale huisvestingsmaatschappij gebruik van het schattingsmodel dat het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking stelt. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5, §5, van de Vlaamse Wooncode.

In het eerste en het tweede lid wordt verstaan onder marktwaarde: de huurprijs die voor een woning van een vergelijkbaar type en een vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald.

Het schattingsmodel wordt geactualiseerd als de webtoepassing, vermeld in artikel 5, §5, van de Vlaamse Wooncode, wordt geactualiseerd.”.

Art. 18. In hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 5/1, dat bestaat uit artikel 16/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 5/1. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden

Art. 16/1. 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 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.

Om de bepalingen van dit besluit na te leven, doet de verhuurder een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt aan de persoon die zich wil inschrijven, of aan de kandidaat-huurder gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden, vermeld in dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder. De persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder kan binnen een week na de mededeling reageren.

Onder de bevoegde overheden en instellingen, vermeld in het eerste en tweede lid, worden onder meer begrepen:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van dezelfde wet is uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen.

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).”.

Hoofdstuk 2. Slotbepalingen

Art. 19. Dit besluit is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding ervan.

Art. 20. Artikel 2, 2° en 5°, artikel 4, artikel 8 en artikel 22 van het decreet van xx tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid treden in werking.

Art. 21. 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