

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

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 29bis, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, artikel 38, §1, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij de decreten van 31 mei 2013 en 19 december 2014 en artikel 99, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte;

Gelet het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 5 juli 2018;

Gelet op advies 2018/16 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 30 augustus 2018;

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:

Artikel 1. Aan artikel 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt een punt 34° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“34° 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.”.

Art. 2. In artikel 10, eerste lid, van hetzelfde besluit, wordt de zinsnede "geactualiseerd, zoals bepaald in artikel 40" vervangen door de zinsnede "aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de keuze werd gemaakt en de maand juni die aan de aanpassing van de maximale huurprijs voorafgaat."

Art. 3. Artikel 39 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 39. Voor de bepaling van de marktwaarde, vermeld in artikel 38, maakt de verhuurder gebruik van het schattingsmodel dat het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking stelt. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5, §5, van de Vlaamse Wooncode. Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde door het schattingsmodel, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de verhuurder de marktwaarde bepalen maar kan niet meer dan 10% afwijken van de waarde geschat door het schattingsmodel.

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

Het agentschap Wonen-Vlaanderen evalueert het schattingsmodel minstens om de negen jaar."

Art. 4. In hetzelfde besluit, worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 40, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016;

2° artikel 41, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009.

Art. 5. Artikel 44 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 44. Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast.

Na mededeling aan de Vlaamse regering legt de minister de wijze vast waarop de energiecorrectie wordt berekend. De energiecorrectie kan nooit groter zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energieprestatie van de woning."

Art. 6. In artikel 46 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"De aangepaste huurprijs is gelijk aan 1/55ste van het inkomen, vermeld in artikel 1, eerste lid, 15°, verhoogd met de energiecorrectie, vermeld in artikel 44, en verminderd met de som van de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, en de gezinskorting, vermeld in artikel 45.";

2° in het tweede lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° de minimale huurprijs, vermeld in artikel 42, verhoogd met de energiecorrectie, vermeld in artikel 44, als het verschil, vermeld in het eerste lid, kleiner is dan de minimale huurprijs verhoogd met de energiecorrectie.";

3° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"In afwijking van het eerste lid, wordt de aangepaste huurprijs berekend op basis van:

- 1° 1/54^{ste} van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, §2, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 2° 1/53^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, §2, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 3° 1/52^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, §2.”.

Art. 7. In artikel 49, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 november 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zin “Voor de berekening van de reële huurprijs worden die bedragen vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.” wordt vervangen door de zin “Voor de berekening van de reële huurprijs worden de basishuurprijs, de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.”;

2° de zin “ De energiecorrectie wordt vanaf dan jaarlijks geactualiseerd volgens de wijze die de minister vaststelt.” wordt toegevoegd.

Art. 8. In artikel 56 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011 en 4 oktober 2013, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De bedragen 250 euro en 650 euro, vermeld in artikel 42 en 43, 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 116,43 voor juni 2011. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.”.

Art. 9. In artikel 70 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van artikel 49, eerste lid, wordt voor de huurovereenkomsten die gesloten werden vóór 1 januari 2010, de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, eerste lid, als vastgelegd beschouwd op 1 januari 2010. Voor de toepassing van artikel 49, tweede lid, wordt voor de huurovereenkomsten die gesloten werden vóór 1 januari 2011, de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, eerste lid, als vastgesteld beschouwd op 1 januari 2011.”;

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

“In de huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 januari 2020, wordt de basishuurprijs op 1 januari 2020 vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning. De patrimoniumkorting en de minimale huurprijs worden op die datum ook vervangen door de bedragen die in overeenstemming zijn met de nieuwe basishuurprijs en wordt de energiecorrectie toegepast.

Art.10. Aan artikel 4, §3/1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt een punt 16° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“16° een forfaitair bedrag van 1500 euro per woning bij de installatie van een vraaggestuurd ventilatiesysteem met vrije toevoer en mechanische afvoer of van een ventilatiesysteem met mechanische aan- en afvoer met warmteterugwinning.”.

Art. 11. In artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 10 januari 2014 en 23 december 2016, wordt het jaartal "2019", telkens vervangen door het jaartal "2020".

Art. 12. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 10 januari 2014, 2 oktober 2015 en 23 december 2016, wordt een artikel 9/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 9/3. In afwijking van artikel 7, § 2, eerste en vierde lid, van dit besluit kan de subsidie voor de maatregel, vermeld in artikel 3, eerste lid, punt 17°, voor renovatiewerkzaamheden en vervangingsbouw die na 1 januari 2016 en vóór de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van **XX XX XXXX** tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, besteld zijn, in geval van te gunnen werkzaamheden, of gestart zijn, nog aangevraagd worden na de bestelling of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Het subsidiebedrag, vermeld in artikel 4, § 3/1, punt 16°, moet worden aangevraagd vóór de werkzaamheden voltooid zijn."

Art. 13. In artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 en 15 juli 2016, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Het afdelingshoofd van de afdeling Toezicht oefent de functie uit van toezichthouder. De overige toezichthouders worden aangesteld onder de ambtenaren van niveau A die minstens één jaar en onder de ambtenaren van niveau B die minstens drie jaar hebben gewerkt bij de afdeling Toezicht. De lijnmanager van het agentschap waartoe de afdeling Toezicht behoort, kan ten aanzien van kandidaat-toezichthouders van niveau B bijzondere vereisten in overeenstemming met de functiebeschrijving en het competentieprofiel vaststellen."

Art. 14. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2020, met uitzondering van:

1° artikel 1, 10, 11, 12 en 13, die in werking treden op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad;
2° artikel 5 en 7, 2°, die in werking treden op de datum die de minister bepaalt;
2° artikel 6 en 9, 1°, die in werking treden op 1 januari 2019.

Art. 15. 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