

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten

DE VLAAMSE REGERING,

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 5, §4, artikel 56, vervangen bij het decreet van 28 april 2017, artikel 56bis, en artikel 58, vervangen bij het decreet van 31 mei 2013;

Gelet op het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof, artikel 57;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende bepaling van de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 30 mei 2018;

Gelet op het advies van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 6 juli 2018;

Gelet op advies 63.957/1/V van de Raad van State, gegeven op 29 augustus 2018, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2^o, 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. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties

Artikel 1. In artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurderorganisaties, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De basissubsidie-enveloppe voor de huurdersorganisaties van de provincies Limburg en Vlaams-Brabant bedraagt 214.957,14 euro per kalenderjaar en voor de huurdersorganisatie van de provincie West-Vlaanderen 280.026,65 euro per kalenderjaar. Voor de huurdersorganisaties van de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen bedraagt de subsidie 265.119,88 euro per kalenderjaar.”;

2° het derde lid wordt opgeheven.

Art. 2. Artikel 8, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Binnen de perken van de daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kan, met ingang van 1 januari 2010, aan een erkende huurdersorganisatie een aanvullende subsidie-enveloppe ten bedrage van 130.084,55 euro per kalenderjaar worden toegekend voor de werking van een nieuw regionaal steunpunt als vermeld in artikel 6.”

Art. 3. Artikel 12 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 12. De bedragen vermeld in artikel 7 en 8 van dit besluit worden jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd overeenkomstig de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en onverminderd artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 september 2018. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.”.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Art. 4. In artikel 1 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 en bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 3° worden de woorden “van maximaal twee maanden” opgeheven;

2° punt 11° wordt opgeheven.

Art. 5. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013, 16 mei 2014, 18 december 2015, 2 december 2016, 24 februari 2017 en 25 mei 2018, wordt hoofdstuk 2, dat bestaat uit artikel 2, opgeheven.

Art. 6. Artikel 3 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3. Alleen woningen die voldoen aan de criteria van conformiteit die de Vlaamse Regering vaststelt in toepassing van artikel 5, §4, van de Vlaamse Wooncode, komen in aanmerking om verhuurd te worden door een sociaal verhuurkantoor. Voor de beoordeling van die vereisten en normen kan de minister strengere bezettingsnormen opleggen dan de normen die opgenomen zijn in het technisch verslag, vermeld in artikel 2 van het Woonkwaliteitsbesluit.

Het sociaal verhuurkantoor kan, voor het een hoofdhuurovereenkomst sluit met het oog op de onderverhuuring van een woning, een conformiteitsonderzoek vragen aan het agentschap of, als de gemeente waar de woning ligt daarvoor een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor overeengekomen is, aan de gemeente.

Het sociaal verhuurkantoor dat een woning in huur wil nemen en een hoofdhuurovereenkomst sluit, als vermeld in artikel 8 van de Woninghuurwet, kan een conformiteitsonderzoek aanvragen bij het agentschap of, als de gemeente waar de woning ligt daarvoor een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor overeengekomen is, aan de gemeente zodra de renovatiewerken zijn voltooid.

Het conformiteitsonderzoek, vermeld in het tweede en derde lid, wordt uitgevoerd binnen vijftien werkdagen na de datum van de aanvraag. De conformiteit wordt beoordeeld op basis van de vereisten en de normen, vermeld in artikel 2, § 1, § 2 en § 3, eerste lid van het Woonkwaliteitsbesluit. Een werkdag is elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.”.

Art. 7. Artikel 4 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4. Met behoud van de toepassing van de voorwaarden vermeld in artikel 56, §3 en §4, van de Vlaamse Wooncode, moet de aanvrager om als sociaal verhuurkantoor erkend te kunnen worden en te blijven ter uitvoering van artikel 56, §5 van de Vlaamse Wooncode, aan de volgende aanvullende voorwaarden voldoen:

- 1° het sociaal verhuurkantoor is voldoende actief in zijn werkingsgebied. Aan sociale verhuurkantoren waarvan het aantal ingehuurde woningen binnen een gemeente gedurende twee jaar niet toeneemt, kan de minister een termijngebonden groeipad opleggen. Als het sociaal verhuurkantoor het opgelegde groeipad niet realiseert, kan de minister, na het sociaal verhuurkantoor te hebben gehoord en na mededeling aan de Vlaamse Regering, beslissen dat het sociaal verhuurkantoor geen nieuwe inhuurnemingen in de betreffende gemeente meer kan overeenkomen en de gemeente toevoegen aan het werkingsgebied van een ander sociaal verhuurkantoor;
- 2° elk sociaal verhuurkantoor zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle waarbij de kritieke processen formeel worden beschreven in door de raad van bestuur vastgestelde procedures die taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden vastleggen en aangeven hoe, door wie en tijdens welk onderdeel van het proces controles worden uitgevoerd. Het gaat om de processen in verband met:
 - a) de financiële procedures voor activiteiten inzake kas- en liquiditeitenbeheer, voorraad- en materialenbeheer, inkomende facturen, betalingen en loonadministratie, bestellingen en overheidsopdrachten;
 - b) het personeelsbeheer, namelijk de aanwijzing van de verantwoordelijke voor het personeelskader, de processen om personeel aan te werven en te ontslaan en om lonen en sociale voordelen uit te betalen;
 - c) het beheer, de beveiliging van gegevens en activa en het voorkomen van fraude;
 - d) de controles op het correcte verloop van de toewijzingen en de behandeling van klachten;
- 3° elk sociaal verhuurkantoor heeft een door zijn raad van bestuur goedgekeurd debiteurenreglement waarin minimaal het volgende is opgenomen:
 - a) de procedure die het sociaal verhuurkantoor hanteert op het vlak van de inning en betaling van vorderingen op huurders;

b) de regels en de voorwaarden die gehanteerd worden bij het dubieus verklaren van een vordering op een huurder, de regels voor het boeken van waardeverminderingen en de definitieve afboeking wegens oninbaarheid;
4° Elk sociaal verhuurkantoor verbindt zich tot deelname aan het overleg dat de ondersteuningsstructuur organiseert.

De minister kan bijkomende regels bepalen omtrent het debiteurenbeheer en de minimale waarderingsregels bij het boeken van waardeverminderingen, vermeld in het eerste lid, 3°.

Eerste lid, punt 1° treedt in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.”

Art. 8. In artikel 5, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt de zinsnede “artikel 4”, vervangen door de zinsnede “artikel 4 van dit besluit, en artikel 56, §3 en §4 van de Vlaamse Wooncode”;

2° aan punt 2° wordt een punt k) toegevoegd, dat luidt als volgt:

“k) het debiteurenreglement.”.

Art. 9. Artikel 7 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 7. Elk sociaal verhuurkantoor maakt een jaarverslag op conform het model dat het agentschap ter beschikking stelt.

Elk sociaal verhuurkantoor dat een subsidie ontvangt als vermeld in dit besluit, maakt een financiële planning op voor de komende vijf jaar conform het model dat de ondersteuningsstructuur ter beschikking stelt.

Het jaarverslag en de financiële planning worden jaarlijks uiterlijk op 15 maart bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor is erkend.”.

Art. 10. In artikel 8 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid worden een punt 5° en een punt 6° toegevoegd, die luiden als volgt:

“5° een groeisubsidie;

6° de subsidie, vermeld in artikel 56bis, §2, 4°, van de Vlaamse Wooncode.”;

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

“Bij een dreigend budgettekort kan een proratering van de subsidies, vermeld in het eerste lid, doorgevoerd worden.”.

Art. 11. In artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1 De opstartsubsidie kan worden toegekend als het sociaal verhuurkantoor erkend is, een rechtsvorm heeft zoals vermeld in §2, 1° of opgericht is in de schoot van een gemeente of OCMW, en, op basis van een gemotiveerde planning, aantoot via welk groeitraject het op 31 december van het vierde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend, minstens vijftig woningen in huur heeft. De aanvraag voor

de opstartsubsidie wordt ingediend bij het agentschap en bevat een gemotiveerde planning van de woningaangroei voor de komende vier jaar. De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een aanvraag heeft ontvangen.

Het sociaal verhuurkantoor dient jaarlijks, uiterlijk op 15 november, een overzichtstabel van de woningen die het in beheer heeft op 1 november, bij het agentschap in, om aan te tonen dat het voldoet aan het vooropgestelde groeitraject. Indien blijkt dat het vooropgestelde groeitraject niet gerealiseerd is, moet worden aangetoond op welke wijze de beoogde einddoelstelling zal worden gehaald.

De opstartsubsidie is een forfaitaire subsidie die kan worden aangewend voor alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van een sociaal verhuurkantoor. Ze bedraagt 32.335 euro per jaar. Een sociaal verhuurkantoor kan in aanmerking komen voor een opstartsubsidie gedurende maximaal vier jaar. In het jaar van toekenning wordt de opstartsubsidie uitbetaald binnen de maand die volgt op de goedkeuring van de aanvraag. De opstartsubsidie wordt jaarlijks uitbetaald in de maand van de verjaardag van de eerste uitbetaling van de opstartsubsidie. Vanaf de toekenning van de basissubsidie-enveloppe, vermeld in paragraaf 2, wordt de laatst toegekende opstartsubsidie verminderd in verhouding tot het aantal volledige maanden waarvoor het sociaal verhuurkantoor al een basissubsidie-enveloppe wordt toegekend. Deze vermindering wordt ingehouden op de basissubsidie-enveloppe.

Voor sociale verhuurkantoren die een opstartsubsidie of voor de eerste keer een basissubsidie-enveloppe toegekend krijgen, is artikel 13, §2, tweede en derde lid niet van toepassing.”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “De basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe” vervangen door de zinsnede “De basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de groeisubsidie”;

3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° het sociaal verhuurkantoor heeft de rechtsvorm van een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of van een welzijnsvereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, of van een vereniging zonder winstoogmerk overeenkomstig de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen”;

4° in paragraaf 2, eerste lid, 3° worden de woorden “meer dan” vervangen door het woord “minstens”;

5° in paragraaf 2, eerste lid, 4° wordt de zinsnede “artikel 2” vervangen door de zinsnede “artikel 56, §2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode”;

6° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 5° vervangen door wat volgt:

“5° het sociaal verhuurkantoor toont aan dat in zijn statuten is opgenomen dat lokale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en OCMW’s en andere lokale huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van het betreffende sociaal verhuurkantoor, stemgerechtigd kunnen deelnemen in het beheer van het sociaal verhuurkantoor en bewijst dat het die instanties heeft aangeboden om als stemgerechtigde deel te nemen.”;

7° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 6° opgeheven;

8° aan paragraaf 2, eerste lid, wordt een punt 10° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"10° het sociaal verhuurkantoor dat de juridische structuur van een vzw heeft, stelt een bedrijfsrevisor aan. De bedrijfsrevisor kan door het sociaal verhuurkantoor worden aangetrokken uit een pool van bedrijfsrevisoren die wordt samengesteld op initiatief van de ondersteuningsstructuur.";

9° aan paragraaf 2, eerste lid, wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"11° het sociaal verhuurkantoor maakt een financiële planning op, zoals vermeld in artikel 7".

10° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Voor de toepassing van het eerste lid, 7° wordt geen rekening gehouden met de sociale huurwoningen vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, a), c), e) en f) van de Vlaamse Wooncode.";

11° in paragraaf 3 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Er wordt voor de toepassing van paragraaf 2, eerste lid 7°, rekening gehouden met kamers vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10° bis van de Vlaamse Wooncode, die het sociaal verhuurkantoor op de private huurwoningmarkt inhuurt als ze verhuurd worden in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie.".

Art. 12. In artikel 10 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "9°" vervangen door de zinsnede "11°".

Art. 13. In artikel 12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid worden de woorden "aan de ondersteuningsstructuur en aan de toezichthouder" vervangen door de zinsnede "aan de ondersteuningsstructuur, de toezichthouder en de vzw Huurpunt of haar rechtsopvolger.";

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

"De groeisubsidie wordt jaarlijks door de minister of zijn gemachtigde toegekend aan een sociaal verhuurkantoor dat aantoonbaar dat het in het afgelopen werkingsjaar een groter aantal gesubsidieerde woningen in beheer heeft. De groeisubsidie wordt toegekend op basis van de vergelijking van het aantal woningen vermeld in de twee recentste overzichtstabellen, vermeld in artikel 11, derde lid. Gesubsidieerde woningen waarvan de huurovereenkomsten in de loop van het werkingsjaar tussen sociale verhuurkantoren worden overgedragen omwille van een wijziging in het werkingsgebied, komen niet in aanmerking voor de berekening van de groeisubsidie.".

Art. 14. Artikel 13 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, 18 december 2015 en 2 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

"§1. De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 117.171 euro per kalenderjaar voor een sociaal verhuurkantoor dat minstens 50 woningen en maximaal 99 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1534,50 euro per woning voor de 51ste tot en met de 99ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 209.736 euro per kalenderjaar voor een sociaal verhuurkantoor dat minstens 100 woningen in huur heeft, en de aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.534,50 euro per woning vanaf de 101ste woning tot de 199ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 372.424 euro per kalenderjaar voor een sociaal verhuurkantoor dat minstens 200 woningen in huur heeft, en de aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.534,50 euro per woning vanaf de 201ste woning tot de 250ste woning. Vanaf de 251ste woning bedraagt de aanvullende subsidie per kalenderjaar 1.584 euro.

De groeisubsidie bedraagt 1.534,50 euro per woning.

De in het eerste, tweede, derde en vierde lid vermelde subsidie-enveloppes worden verhoogd met een subsidie bestemd voor de volledige kost van de beheersvergoeding, bestaande uit en geplafonneerd op de bedragen zoals vermeld in artikel 5 paragraaf 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, verhoogd met de hierop verschuldigde BTW.

§2. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor met minder dan 100 woningen in huur moet vanaf 1 november van het derde kalenderjaar nadat de periode van de eerste basissubsidie-enveloppe is ingegaan, minstens 100 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor dat op 1 januari 2013 al minstens 50 woningen maar minder dan 100 woningen in huur had, moet vanaf 1 november 2015 minstens 100 woningen inhuren.

Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor met minstens 100 woningen, maar minder dan 150 woningen in huur, moet vanaf 1 november van het vierde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 100 woningen, is ingegaan, minstens 150 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor dat op 1 januari 2013 al minstens 100 woningen, maar minder dan 150 woningen in huur had, moet vanaf 1 november 2016 minstens 150 woningen inhuren.

Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor met een werkingsgebied waar een stad met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, en met minstens 150 woningen, maar minder dan 200 woningen in huur, moet vanaf 1 november van het derde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 150 woningen, is ingegaan, minstens 200 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor, met een werkingsgebied waar een stad met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, dat op 1 januari 2013 al minstens 150 woningen, maar minder dan 200 woningen in huur had, moet vanaf 1 november 2015 minstens 200 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor, met een werkingsgebied, waar een stad met meer dan 150 000 inwoners deel van uitmaakt, en met minstens 200 woningen maar minder dan 250 woningen in huur, moet vanaf 1 november van het vierde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 200 woningen, is ingegaan, minstens 250 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd sociaal verhuurkantoor, met een werkingsgebied waar een stad met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, dat op 1 januari 2013 al minstens 200 woningen, maar minder dan 250 woningen in huur had, moet vanaf 1 november 2016 minstens 250 woningen inhuren.

Als het minimum aantal woningen in huur, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, niet wordt behaald, wordt de basissubsidie-enveloppe voor het daaropvolgende kalenderjaar verminderd met 10 % totdat het sociaal verhuurkantoor respectievelijk minstens 100, 150, 200 of 250 woningen in huur heeft.

De minister kan een afwijking toestaan van de vermindering met 10 %, vermeld in het vierde lid. De minister kan de afwijking toestaan op voorwaarde dat het sociaal verhuurkantoor voldoende geobjectiveerd aantoont waarom de vooropgestelde woninggroei niet is gehaald. Daarbij worden minstens twee van de volgende redenen of

realisaties door het sociaal verhuurkantoor aangetoond, die in de beslissing tot afwijking tot uiting kunnen worden gebracht:

- 1° er is een jaarlijkse gemiddelde woninggroei van 7,5% gerealiseerd;
- 2° het sociaal verhuurkantoor heeft al een belangrijk aandeel van de private huurmarkt in zijn werkingsgebied in beheer;
- 3° het lokale betaalbare private huurwoningaanbod is beperkt;
- 4° er is een substantiële bruto groei, maar de netto groei is beperkt omdat er een betekenisvol aantal woningen uit beheer is gegaan;
- 5° de groei is beperkt door een grondig gemotiveerde situatie van overmacht;
- 6° de groei is beperkt door een grondige wijziging van het personeelsteam, het bestuur of het werkingsgebied;
- 7° het sociaal verhuurkantoor heeft een verantwoorde professionele herstructurering doorgevoerd, waarbij het effectief samenwerkt met de lokale huisvestingsmaatschappijen, welzijnsdiensten of lokale besturen bij de uitvoering van zijn taken, waardoor het een grondige basis heeft gevormd om zich breder te kunnen toeleggen op effectieve woninggroei.

Punt 6° en 7°, vermeld in het vijfde lid, houden op uitwerking te hebben op 1 januari 2019.

Het sociaal verhuurkantoor kan voor de motivering, vermeld in het vijfde lid, alle relevante elementen inbrengen die aantonen dat de verwachte woninggroei, vermeld in het besluit, niet haalbaar was, vooropgesteld dat er effectief een deel van de woninggroei is gerealiseerd.

§3. Als twee of meer gesubsidieerde sociale verhuurkantoren overgaan tot een overdracht van algemeenheid of van een bedrijfstak, als vermeld in artikel 770 van het Wetboek van Venootschappen, blijft de laatst bekende subsidie van de afzonderlijke sociale verhuurkantoren voor een periode van twee kalenderjaren behouden met behoud van de toepassing van paragraaf 1, eerste, tweede, derde en vierde lid.

§4. Met behoud van de toepassing van artikel 15 worden de subsidies vermeld in paragraaf 1, eerste, tweede, derde en vierde lid, besteed aan de personeelskosten, de kosten die verbonden zijn aan frictieleeftijd, de waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden, en de werkingskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van het sociaal verhuurkantoor, met inbegrip van de afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen. Als de aangetoonde werkingskosten hoger zijn dan 30 % van de totale subsidie-enveloppe, exclusief de subsidie voor de beheersvergoeding vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, wordt maar 30 % ervan aanvaard.

§5. Na de voorafgaande goedkeuring door het agentschap kunnen de volgende kosten als personeelskosten worden beschouwd:

- 1° kostenvergoedingen voor externe personeelsleden, waarvan het sociaal verhuurkantoor aantoont dat ze noodzakelijk zijn om structureel te voorzien in de personeelsformatie;
- 2° kosten voor de uitbesteding van de boekhouding aan een boekhouder, die erkend is door het Beroepsinstituut van Erkende Boekhouders en Fiscalisten.

§6. De bedragen, vermeld in dit artikel en in artikel 9, §1 van dit besluit worden jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd overeenkomstig de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en onverminderd artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2012. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.”.

Art. 15. In artikel 14 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 en 2 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“De basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in artikel 13, §1, eerste, tweede, derde en vijfde lid, worden voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten:

- 1° het eerste voorschot bedraagt 40% van het toegestane maximumbedrag, verhoogd met de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in artikel 13, §1, vijfde lid;
- 2° het tweede voorschot bedraagt 40% van het toegestane maximumbedrag;
- 3° het derde voorschot bedraagt 10% van het toegestane maximumbedrag.”;

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

“De voorschotten, vermeld in het eerste lid, worden ambtshalve betaalbaar gesteld bij het begin van elke viermaandelijke periode. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 31 mei van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 7 en 16, §3, eerste lid, 1° en 2°, met het oog op de uitbetaling van het saldo. De groeisubsidie, vermeld in artikel 13, §1, vierde lid, wordt toegekend in de maand december die volgt op de voorlegging van de overzichtstabel, vermeld in artikel 11, derde lid, waarmee het sociaal verhuurkantoor aantoonbaar dat het aantal beheerde woningen is toegenomen.”;

3° in het derde lid wordt het woord “afwijking” vervangen door het woord “goedkeuring”;

4° in het derde lid worden de woorden “twaalfde lid” vervangen door de zinsnede “§5”;

5° in het derde lid worden de woorden “tweede lid” vervangen door de zinsnede “§3, eerste lid”;

6° het vierde lid wordt opgeheven.

Art. 16. Artikel 15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

“Het niet aangewende saldo van de subsidie, vermeld in artikel 8, derde lid, wordt jaarlijks overgedragen en bestemd als reserve voor toekomstige kosten die verbonden zijn aan niet-recupereerbare huurschade of definitief oninbare huurvorderingen.

Het gedeelte van de groeisubsidie, dat niet in het jaar van toekenning kan worden aangewend, wordt eenmalig overgedragen en kan in het volgende werkingsjaar aangewend worden voor personeelskosten, de kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand, de kosten die verbonden zijn aan waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden en de werkingskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van het sociaal verhuurkantoor.”.

Art. 17. Artikel 16 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 16 §1. Elk sociaal verhuurkantoor dat de juridische structuur van een vzw heeft en een subsidie als vermeld in dit besluit, ontvangt, voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen met inbegrip van artikel III.82, III.83, III.84, III.86, III.87, III.88, III.89, III.90, III.92 van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Elk sociaal verhuurkantoor dat de juridische structuur heeft van een OCMW-vereniging, welzijnsvereniging, of opgericht is in de schoot van een gemeente of OCMW, en een

subsidie als vermeld in dit besluit, ontvangt, voert een boekhouding conform het ministerieel besluit van 1 oktober 2010 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten en de toelichting ervan, en van de rekeningstelsels van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

- De minister bepaalt de nadere regels en stelt de verdere indeling vast van:
- 1° het minimale algemene rekeningstelsel, vermeld in artikel 3 en 4 en in de bijlage bij het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekeningen van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen, dat de sociale verhuurkantoren die als vereniging zonder winstoogmerk zijn opgericht, bij het voeren van hun boekhouding volgen;
 - 2° de rekeningen, vermeld in artikel 15 van het ministerieel besluit van 1 oktober 2010 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten en de toelichting ervan, en van de rekeningstelsels van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en in het genormaliseerde stelsel van de algemene rekeningen, opgenomen in de bijlage bij het voormelde ministerieel besluit, dat de sociale verhuurkantoren die als OCMW-vereniging, welzijnsvereniging, of in de schoot van een gemeente of OCMW zijn opgericht, bij het voeren van hun boekhouding volgen.

§2. Het sociaal verhuurkantoor dat een subsidie als vermeld in dit besluit, ontvangt, rapporteert uiterlijk op de dertigste kalenderdag van ieder kwartaal aan de ondersteuningsstructuur over:

- 1° het saldo van de zichtrekeningen en de beleggingsrekeningen op het einde van het vorige kwartaal;
- 2° de openstaande saldi van de aangegane leningen op het einde van het vorige kwartaal;
- 3° de vervaldagenbalans van de vorderingen van het sociaal verhuurkantoor op het einde van het vorige kwartaal;
- 4° de vervaldagenbalans van de schulden van het sociaal verhuurkantoor op het einde van het vorige kwartaal;
- 5° de kasstroomrapportering over het voorbije kwartaal.

In het eerste lid wordt verstaan onder vervaldagenbalans: een rapport dat het sociaal verhuurkantoor op maandelijks basis genereert, waarin de verdeling van de openstaande vorderingen en schulden op basis van de vervaldatum ervan worden geclassificeerd.

De rapporteringen verlopen elektronisch conform het model dat de ondersteuningsstructuur ter beschikking stelt.

Punt 3°, 4° en 5° van het eerste lid treden in werking op 1 januari 2020.

§3. Het sociaal verhuurkantoor bezorgt jaarlijks uiterlijk op 15 maart en voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor gesubsidieerd is, de volgende stukken aan het agentschap:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van het sociaal verhuurkantoor, aangevuld met de resultatenrekening en een balans over het voorbije werkingsjaar, conform het genormaliseerde rekeningstelsel, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar die het bevoegde bestuursorgaan goedgekeurd heeft. Als de werking van het sociaal verhuurkantoor deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, voert de rechtspersoon een volledige analytische boekhouding, zodat de activa en passiva van het sociaal verhuurkantoor kunnen worden afgezonderd in de balans en de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van het sociaal verhuurkantoor, afzonderlijk gerapporteerd en bewezen kunnen worden;

- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten met onder meer een afschrift van de RSZ-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode;
- 3° een gedetailleerd overzicht, in overeenstemming met de boekhouding, van de waardeverminderingen en terugnemingen daarvan op huurvorderingen, alsook de minder- en meerwaarden op de realisatie van huurvorderingen.

Het sociaal verhuurkantoor staat in voor een uniforme registratie en terbeschikkingstelling van gegevens, op basis van instructies van het agentschap en de ondersteuningsstructuur, met het oog op het administratieve beheer en de externe rapportering van de relevante gegevens.

§4. Elke beslissing over het beheer van het sociaal verhuurkantoor met een significante impact op de financiële middelen of op de personeelsinzet, wordt omstandig gemotiveerd rekening houdend met:

- 1° de maatschappelijke opdracht van het sociaal verhuurkantoor;
- 2° de huidige en te verwachten toekomstige financieel-economische toestand.

§5. Een sociaal verhuurkantoor dat een lening aangaat bij een andere partij dan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, meldt dat voorafgaandelijk aan de ondersteuningsstructuur en het agentschap.”.

Art. 18. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013, 16 mei 2014, 18 december 2015, 2 december 2016, 24 februari 2017 en 25 mei 2018, wordt een hoofdstuk 5/1, dat bestaat uit artikel 16/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 5/1. Aanvullende subsidie voor kosten die verbonden zijn aan externe bijstand

Art. 16/1. Wanneer een sociaal verhuurkantoor, met toepassing van artikel 56bis, §2, 4° van de Vlaamse Wooncode, verplicht wordt beroep te doen op gespecialiseerde externe bijstand, beslist de minister over de aard en de omvang van de externe bijstand. Het sociaal verhuurkantoor plaatst daartoe een overheidsopdracht waarvan de opdrachtomschrijving door de minister wordt vastgesteld. De kosten verbonden aan de uitvoering van de opdracht worden volledig gesubsidieerd. Het sociaal verhuurkantoor legt de gunningsbeslissing voor aan het agentschap. Op voorlegging van de facturen van de externe bijstandsverlener betaalt het agentschap de aanvullende subsidie.

Art. 19. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013, 16 mei 2014, 18 december 2015, 2 december 2016, 24 februari 2017 en 25 mei 2018, wordt het opschrift van hoofdstuk 6 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 6. Stopzetting van de uitbetaling en terugvordering van onterecht verkregen subsidies”.

Art. 20. Artikel 17 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 17. Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, kan de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, na het sociaal verhuurkantoor te hebben gehoord en na de kennisgeving daarvan die met een beveiligde zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidie stopzetten en de al uitbetaalde subsidie terugvorderen als de Vlaamse Regering een van de sancties oplegt, vermeld in artikel 56bis, §2, van de Vlaamse Wooncode.

Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, zal de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, na het sociaal verhuurkantoor te hebben gehoord en na de kennisgeving

daarvan die met een beveiligde zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidie stopzetten en de al uitbetaalde subsidie terugvorderen als:

- 1° het sociaal verhuurkantoor ten onrechte een erkenning of subsidiëring heeft ontvangen op grond van onjuiste informatie;
- 2° het sociaal verhuurkantoor de controle op de aanwending van de toegekende subsidies verhindert.”.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Art. 21. Het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 houdende de toekenning van VIA-subsidies aan de gesubsidieerde huurdiensten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, wordt opgeheven.

Art. 22. Dit besluit treedt in werking tien dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van artikel 9 dat in werking treedt op 1 januari 2019, artikel 11, 8° dat in werking treedt op 15 november 2019, en van de bepalingen waarvan de datum van inwerkingtreding bepaald wordt bij het artikel 7, laatste lid en artikel 17.

Art. 23. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS