

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking

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, §1, derde lid, 6°, ingevoegd bij het decreet van 28 april 2017, §5, zevende lid en §10, zesde lid, ingevoegd bij het decreet van **XX**, artikel 56, §2, vijfde lid, ingevoegd bij het decreet van **XX**, artikel 58bis, ingevoegd bij het decreet van **XX**;

Gelet op het decreet van **XX** tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 12;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 17 december 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:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° agentschap Wonen-Vlaanderen: het agentschap, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;
- 2° behoeftebepaling: de vaststelling van de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen in het werkingsgebied van een sociaal verhuurkantoor;
- 3° minister: de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting;

- 4° sociaal verhuurkantoor: een sociaal verhuurkantoor dat erkend is overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode;
- 5° SVK Pro-oproep: een periodieke oproep die de VMSW lanceert op de markt om voorstellen te verkrijgen inzake verhuring van woningen aan een sociaal verhuurkantoor voor een duurtijd van achttien jaar;
- 6° verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs: het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs, vermeld in artikel 33, §5, van de Vlaamse Wooncode;
- 7° verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade: het verzoek overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade, vermeld in artikel 33, §10, van de Vlaamse Wooncode;
- 8° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 9° VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode;
- 10° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

Art. 2. Dit besluit wordt aangehaald als: het besluit tot versterking van de SVK-werking van [datum].

Hoofdstuk 2. Bepalingen ter uitvoering van artikel 33, §1, derde lid, 6°, §5, zevende lid, en §10, zesde lid, artikel 56, §2, vijfde lid en artikel 58bis van de Vlaamse Wooncode

Afdeling 1. Voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs

Art. 3. De verhuurder dient het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs in bij de VMSW met het formulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

Aan het verzoek, vermeld in het eerste lid, worden minstens de volgende bijlagen gevoegd:

- 1° de huurovereenkomst;
- 2° een verklaring op erewoord dat een huurprijs die conform de huurovereenkomst, vermeld in punt 1°, vervallen en verschuldigd is, niet is betaald;
- 3° een verklaring op erewoord dat de vervallen en verschuldigde huurprijs, vermeld in punt 2°, niet wordt betwist.

Art. 4. §1. De VMSW vraagt aan het sociaal verhuurkantoor waarom de huurprijs niet betaald is. Ze doet dat binnen drie werkdagen na de ontvangst van het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs bij het sociaal verhuurkantoor.

Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde huurprijs bewust niet heeft betaald of als het sociaal verhuurkantoor niet reageert binnen twee werkdagen na de vraag van de VMSW, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan

inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde huurgelden binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, §5, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode.

In andere gevallen dan deze, vermeld in het tweede lid, dringt de VMSW bij het sociaal verhuurkantoor aan op een betaling binnen drie werkdagen. Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde huurprijs niet heeft betaald binnen de drie werkdagen, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde huurgelden binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, §5, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode.

§2. De VMSW brengt het sociaal verhuurkantoor met een beveiligde zending op de hoogte van het onderzoek, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en de mogelijke gevolgen van niet-betaling van de verschuldigde huurprijs.

Afdeling 2. Voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade

Art. 5. De verhuurder dient het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade in bij de VMSW met het formulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

Aan het verzoek, vermeld in het eerste lid, worden minstens de volgende bijlagen gevoegd:

- 1° de huurovereenkomst;
- 2° een afschrift van een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak waaruit blijkt dat het sociaal verhuurkantoor verantwoordelijk wordt gesteld voor het betalen van de vergoeding van de huurschade;
- 3° een verklaring op erewoord dat de verschuldigde vergoeding van de huurschade, vermeld in punt 2°, niet is betaald.

Art. 6. §1. De VMSW vraagt aan het sociaal verhuurkantoor waarom de huurschade niet betaald is. Ze doet dat binnen drie werkdagen na de ontvangst van het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade bij het sociaal verhuurkantoor.

Als het sociaal verhuurkantoor de vergoeding van de huurschade bewust niet heeft betaald of als het sociaal verhuurkantoor niet reageert binnen twee werkdagen na de vraag van de VMSW, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde vergoeding van de huurschade binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, §10, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode.

In andere gevallen dan deze, vermeld in het tweede lid, dringt de VMSW bij het sociaal verhuurkantoor aan op een betaling binnen drie werkdagen. Als het sociaal verhuurkantoor de verschuldigde vergoeding van de huurschade niet heeft betaald binnen de drie werkdagen, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot

overname van de verplichting tot betaling van de verschuldigde vergoeding van de huurschade kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde vergoeding van de huurschade binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 33, §10, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode.

§2. De VMSW brengt het sociaal verhuurkantoor met een beveiligde zending op de hoogte van het onderzoek, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en de mogelijke gevolgen van niet-betaling van de verschuldigde huurschade.

Afdeling 3. Vaststelling van typehuurovereenkomsten

Art. 7. De overeenkomsten voor het huren van woningen of kamers op de private huurmarkt als vermeld in artikel 56, §2, derde lid, 1^o, van de Vlaamse Wooncode, worden opgesteld conform de typehuurovereenkomsten die opgenomen zijn in bijlage 1 en 2, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Afdeling 4. Subsidiëring van personeels- en werkingskosten van VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger

Art. 8. §1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister een subsidie voor de personeels- en werkingskosten, vermeld in artikel 58bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, toekennen van maximaal 350.000 euro voor een volledig werkingsjaar. De subsidie wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de hierna opgesomde opdrachten van VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger:

- 1^o de sociale verhuurkantoren ondersteunen bij de uitvoering van hun opdrachten, door de volgende taken op te nemen:
 - a) in samenspraak met VMSW het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de sociale verhuurkantoren voorbereiden, organiseren en coördineren;
 - b) vorming en intervisie uitwerken en aanbieden, en tools aanreiken, behalve over regelgeving, financieel beheer, ICT en databeheer;
 - c) de sociale verhuurkantoren die ondersteuning bij hun administratieve werking vragen, proactief begeleiden;
- 2^o een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de sociale verhuurkantoren op basis van de jaarrapportgegevens;
- 3^o de werking van de sociale verhuurkantoren promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars;
- 4^o het Overlegplatform VMSW-HUURpunt organiseren en het secretariaat ervan verzorgen.

De subsidie wordt toegekend op voorwaarde dat de VZW Huurpunt zich verbindt om de opgesomde opdrachten uit te voeren voor alle sociale verhuurkantoren.

De subsidie wordt toegekend voor een periode van vijf werkingsjaren. De minister kan, op voorstel van het agentschap, de subsidiëring van het project eenzijdig en effectief stopzetten of herzien als wordt vastgesteld dat de realisatie van doelstellingen in het gedrang komt.

§2. De subsidie wordt voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten van elk 30% op het toegestane maximumbedrag. De voorschotten worden ambtshalve betaalbaar gesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen bij het begin van elke periode van vier maanden. Ze worden afgetrokken bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd en nadat de stukken vermeld in artikel 9, §2, zijn gecontroleerd.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage, het vervroegde vakantiegeld en opzeggingsvergoedingen bij uitdiensttreding.

§3. De subsidie voor de maanden tussen de datum van de inwerkingtreding van dit besluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in paragraaf 2, per periode van maximaal vier maanden.

§4. Het bedrag vermeld in §1, eerste lid wordt 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 het Rijk gekoppeld worden, 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 2019. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 9. §1. De VZW HUURpunt of haar rechtsopvolger 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 de relevante bepalingen van de wet van 17 juli 2013 houdende invoeging van Boek III " Vrijheid van vestiging, dienstverlening en algemene verplichtingen van de ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek III en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek III, in boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Als de werking van de VZW Huurpunt of haar rechtsopvolger die verband houdt met de opdrachten vermeld in artikel 8, §1 deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, wordt een analytische boekhouding gevoerd. De activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten vermeld in artikel 8, §1 kunnen worden afgezonderd in de balans en de resultatenrekening.

VZW HUURpunt bezorgt jaarlijks uiterlijk op 31 maart de volgende stukken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten van haar werking die verband houdt met de opdrachten vermeld in artikel 8, §1 over het voorbije kalenderjaar en een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten in de gesubsidieerde periode, met een afschrift van de RSZ-staten van de tewerkgestelde personeelsleden;
- 3° een jaarverslag over de eigen activiteiten en de resultaten van de opdrachten, vermeld in artikel 8, §1;
- 4° de balans en resultatenrekening waarmee de activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten vermeld in artikel 8, §1 worden aangetoond.

§2. Het agentschap Wonen-Vlaanderen is belast met de controle op de stukken, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en 2°. Het maakt een ontwerp op van een afrekening als vermeld in artikel 8, §2.

Hoofdstuk 3. Regels over de behoeftebepaling van sociale verhuurkantoren in het kader van een SVK Pro-oproep

Art. 10 §1. Voordat de VMSW een SVK Pro-oproep lanceert, bevraagt ze de sociale verhuurkantoren over hun bereidheid om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep en over hun behoeften op het vlak van de inhuurneming van bijkomende woningen in het kader van de SVK Pro-oproep.

§2. Een sociaal verhuurkantoor stelt de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen vast en bespreekt die behoeftebepaling op het woonoverleg van de gemeente of gemeenten waarvoor het sociaal verhuurkantoor een behoefte heeft vastgesteld.

De bespreking op het woonoverleg gebeurt op basis van een fiche die al de volgende gegevens bevat:

- 1° het gebied waarin de inhuurneming van bijkomende woningen door het sociaal verhuurkantoor gewenst is, namelijk het volledige grondgebied van de gemeente of een gedeelte ervan;
- 2° het gewenste aantal bijkomende woningen in het gebied, vermeld in punt 1°;
- 3° de gewenste typologie van de woningen, vermeld in punt 2°.

§3. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de bespreking van de behoeftebepaling op het woonoverleg, voert de gemeente een toets aan het gemeentelijk beleid uit. In de toets aan het gemeentelijk beleid neemt de gemeente een beslissing over de toets van de behoeftebepaling aan het gemeentelijk beleid. De gemeente brengt het sociaal verhuurkantoor op de hoogte van haar beslissing.

Als de gemeente door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het eerste lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de gemeente beslist dat de behoeftebepaling past in het gemeentelijk beleid, kan het sociaal verhuurkantoor voor de gemeente in kwestie de behoeftebepaling indienen bij de VMSW om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep.

Als de gemeente beslist dat de behoeftebepaling niet past in het gemeentelijk beleid, past het sociaal verhuurkantoor zijn behoeftebepaling aan en bespreekt die opnieuw op het lokaal woonoverleg.

Als de gemeente niet tijdig een beslissing neemt over de toets aan het gemeentelijk beleid, wordt de behoeftebepaling geacht te passen in het gemeentelijk beleid.

§4. Het college van burgemeester en schepenen voert de toets aan het gemeentelijk beleid uit.

Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de uitvoering van en de beslissing over de toets aan het gemeentelijk beleid:

- 1° delegeren aan een lid van het college of aan een of meer personeelsleden van de gemeente die daarvoor speciaal zijn aangewezen;
- 2° toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid.

Hoofdstuk 4. Oprichting van een Overlegplatform VMSW-HUURpunt

Art. 11. Voor de inspraak van de sociale verhuurkantoren in de werking van de VMSW wordt een Overlegplatform VMSW-HUURpunt opgericht.

Na de mededeling aan de Vlaamse Regering regelt de minister de organisatie en de samenstelling van het Overlegplatform VMSW-HUURpunt.

Hoofdstuk 5. Inwerkingtreding bepalingen in verband met kwaliteitskamers

Art. 12. De volgende bepalingen van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 treden in werking op de datum waarop artikel 2 van het decreet van XX tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode in werking treedt:

- 1° artikel 1, 18°;
- 2° artikel 3, § 1, vierde en vijfde lid, en § 2, derde en vijfde lid;
- 3° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 14, § 3, vierde en vijfde lid;
- 4° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 17, 1, eerste en tweede lid, § 2, eerste lid, en §3, vierde en vijfde lid;
- 5° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 20;
- 6° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 21, § 1, eerste en tweede lid, en § 2, eerste lid;
- 7° de woorden "of de kwaliteitskamer" in artikel 22, tweede en derde lid;
- 8° de woorden "en de kwaliteitskamer" in artikel 23, § 3, vierde lid;
- 9° artikel 25;
- 10° artikel 26.

Hoofdstuk 6. Uitbreiding rapporteringsverplichtingen van sociale verhuurkantoren

Art. 13. In artikel 16, §2, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren worden de woorden "dat een subsidie als vermeld in dit besluit, ontvangt, " opgeheven.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Art. 14. Artikel 7 van dit besluit heeft uitwerking met ingang vanaf 1 januari 2019.

Art. 15. Het decreet van **XX** tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode treedt in werking op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 16. 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