

Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

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

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 22° wordt tussen de woorden "een woning" en de woorden "die als" de zinsnede "die niet behoort tot het bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2., eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid," ingevoegd;

2° in punt 22° wordt de zinsnede "OCMW-vereniging" vervangen door de zinsnede "welzijnsvereniging";

3° in punt 32° worden tussen het woord "voorzieningen" en de zinsnede ", betreft" de woorden "en bescheiden huurwoningen" ingevoegd en wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huurwoningen met sociale koopwoningen en/of bescheiden huurwoningen;"

4° punt 34° wordt opgeheven;

5° punt 38° wordt vervangen door wat volgt:

"38° welzijnsvereniging: een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;"

6° er wordt een punt 43° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"43° gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende

woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer;”;

7° er wordt een punt 44° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“44° bescheiden huuraanbod: de huurwoningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;”;

8° er wordt een punt 45° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“45° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.”.

Art. 3. In artikel 29bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2011, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, wordt de zinsnede “OCMW-vereniging” telkens vervangen door de zinsnede “welzijnsvereniging”.

Art. 4. In artikel 30, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden “minimaal negen en” opgeheven.

Art. 5. In artikel 33, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door de zinsnede “welzijnsverenigingen”.

Art. 6. In artikel 34 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “bescheiden huuraanbod”;

2° in paragraaf 1, tweede lid, 1°, b), wordt de zinsnede “bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid” vervangen door de woorden “bescheiden huuraanbod”;

3° in paragraaf 3, eerste lid, wordt het punt 2°/1 opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door de zinsnede “welzijnsverenigingen” en worden de woorden “bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “bescheiden huuraanbod”.

Art. 7. Artikel 35 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

Art. 8. In artikel 36, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt de zinsnede “, alsook voor de bijdragen van de actoren waaraan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, § 1, derde lid, 9°, een dienstverlening verstrekt” opgeheven.

Art. 9. In artikel 40, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 29 april 2011, 14 oktober 2016 en 28 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid wordt de zinsnede "in het tweede lid, 11°", vervangen door de zinsnede "in het tweede lid, 10°";

2° in het zesde lid worden de zinnen "De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en in het zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn." opgeheven.

Art. 10. In artikel 41 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009, 29 april 2011 en 31 mei 2013, wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

"§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Dat bescheiden huuraanbod wordt bij voorrang verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. De sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod en hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit hun taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod worden opnieuw aangewend voor die taken of voor hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

Bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen de toewijzing van een woning weigeren als zij vaststellen dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen op welke wijze de sociale huisvestingsmaatschappijen dat kunnen toepassen.

De Vlaamse Regering bakent de woonbehoeftigheidsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, af op basis van het inkomen en het onroerend bezit."

Art. 11. In artikel 42bis, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 31 januari 2014, wordt tussen de woorden "Voor de toepassing van" en de woorden "het Wetboek" de zinsnede "de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013," ingevoegd.

Art. 12. In artikel 60, §2, 5°, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 december 2014, wordt de zinsnede "OCMW-verenigingen" vervangen door de zinsnede "welzijnsverenigingen".

Art. 13. In artikel 81, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden "geen andere woning in volle eigendom bezit, tenzij het een ongeschikte woning betreft die door de alleenstaande of het gezin zelf werd bewoond" vervangen door de woorden "voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt".

Art. 14. Aan artikel 84 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 14 oktober 2016, worden twee leden toegevoegd, die luiden als volgt:

"Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen en als de sociale woonorganisatie een korting op de verkoopprijs heeft toegestaan, vordert de sociale woonorganisatie, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een vergoeding die in verhouding is met de toegestane korting en die de Vlaamse Regering vaststelt. De vergoeding komt toe aan de sociale woonorganisatie.

Als overeenkomstig boek III, titel VI, hoofdstuk VI, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek een recht van wederinkoop in de verkoopakte is opgenomen en de verkoper dat recht uitoefent, is de regeling vermeld in het eerste en tweede lid niet van toepassing.”.

Art. 15. In artikel 85, §1, vierde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 2° worden de woorden “en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen” toegevoegd;

2° in punt 4° wordt het woord “eerste” opgeheven.

Art. 16. In artikel 91 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 november 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt voor het eerste lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“In deze titel en de besluiten die genomen worden ter uitvoering ervan, wordt verstaan onder:

1° huurder:

- a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehurder;
- b) de persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont;
- c) de feitelijke partner van de referentiehurder bij de aanvang van de huurovereenkomst, die in de sociale huurwoning woont of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen en die overeenkomstig artikel 95, §1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt;

2° rationale bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen;

3° welzijns- of gezondheidsvoorziening: een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. Een OCMW wordt gelijkgesteld met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.”;

2° in paragraaf 1 in het bestaande eerste lid, dat het tweede lid wordt, wordt het woord welzijnsorganisaties” vervangen door de woorden “welzijns- of gezondheidsvoorzieningen”;

3° in paragraaf 2, 4°, wordt de zinsnede “OCMW-verenigingen” vervangen door de zinsnede “welzijnsverenigingen”.

Art. 17. In artikel 92 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 november 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

“§1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die minstens de hierna vermelde gegevens bevat:

1° de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;

- 2° de identiteit van de huurder en van de verhuurder;
- 3° het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 4° de duur van de huurovereenkomst;
- 5° de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 99 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;
- 6° het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- 7° het bedrag van de waarborg;
- 8° in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;
- 9° een verwijzing naar de toelichting, vermeld in het derde lid.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

Er wordt een toelichting op maat van de huurder gemaakt over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. De toelichting bevat minstens informatie over de volgende elementen:

- 1° de verplichtingen van de verhuurder en de huurder;
- 2° de plaatsbeschrijving;
- 3° de duur van de huurovereenkomst;
- 4° de huurprijsberekening en huurprijsherziening;
- 5° de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 6° de mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 7° de waarborg;
- 8° de brandverzekering;
- 9° de regeling met betrekking tot de huurherstellingen;
- 10° de beëindiging van de huurovereenkomst;
- 11° de mogelijkheden voor de huurder om zijn rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder.

De toelichting, vermeld in het derde lid, wordt aangepast als de regelgeving wijzigt. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen.

§2. Naast de verplichtingen van de verhuurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de verhuurder van een sociale huurwoning de volgende verplichtingen na:

- 1° hij deelt aan de huurder de te betalen huurprijs mee en geeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 2° hij voert de basisbegeleidingstaken die de Vlaamse Regering vaststelt, uit;
- 3° als hij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een tekortkoming als vermeld in artikel 98, §3, eerste lid, 2°, verwittigt hij vooraf het OCMW, dat op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbiedt.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "De huurder van een sociale huurwoning leeft" vervangen door de zinsnede "Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de huurder";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 1° tot en met 3° vervangen door wat volgt:

- "1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 2° alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoonst melden aan de verhuurder;
- 3° alleen toestaan dat de persoon, vermeld in artikel 95, §1, derde of vierde lid, in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 95, §1, derde of vierde lid;";

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt punt 5° opgeheven;

5° in paragraaf 3, eerste lid, wordt in punt 10° de zinsnede "als vermeld in artikel 95, §1, vijfde lid," vervangen door de woorden "met een welzijns- of gezondheidsvoorziening";

6° in paragraaf 3, eerste lid, worden punt 11° en 12° vervangen door wat volgt:

- "11° instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:
 - a) als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
 - b) als de huurder een onaangepaste woning bewoont;
 - c) als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - d) als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
- 12° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;";

7° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 13° toegevoegd, dat luidt als volgt:

- "13° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, of een woning als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst, bepaald door de Vlaamse Regering.";

8° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 18. In artikel 93 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het woord "kandidatenregister" vervangen door het woord "inschrijvingsregister";

2° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

"Het inschrijvingsregister maakt verder melding van het bestaan van eventuele voorrangen die de kandidaat-huurder geniet.";

3° paragraaf 1, tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in het zesde lid, aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze zijn minstens 18 jaar;
- 2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
- 3° ze zijn ingeschreven 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 ze zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.";

4° in paragraaf 1 worden tussen het tweede en het derde lid zes leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 1°.

Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, moet een van de personen, vermeld in het zesde lid, bovendien minstens 65 jaar zijn.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°, is, moet een van de personen, vermeld in het zesde lid, een zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluiten met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

De personen, vermeld in het tweede lid, zijn:

- 1° de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder;
- 2° de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

Als de personen, vermeld in het zesde lid, ingeschreven zijn, worden ze beschouwd als kandidaat-huurders.

In afwijking van het tweede lid moeten personen die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als ze op het moment van de kandidaatstelling al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.";

5° paragraaf 1, bestaande derde lid, wordt opgeheven;

6° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede "OCMW-verenigingen" vervangen door de zinsnede "welzijnsverenigingen".

Art. 19. In artikel 94 van hetzelfde decreet wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers van kandidaat-huurders, die uit het inschrijvingsregister geschrapt zijn, bedraagt dertig maanden, die ingaan vanaf de schrapping van de inschrijving. Na die bewaartermijn worden de dossiers vernietigd."

Art. 20. Artikel 95 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006, 31 mei 2013 en 10 maart 2017, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 95. §1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 93, §1.

In afwijking van het eerste lid moeten kandidaat-huurders niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder.

Als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehurder en hij wil met de referentiehurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst.

De feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt, rekening houdend met:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
- 2° de rationele bezetting;
- 3° de voorrangs- en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, §2;
- 4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het vijfde lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het vijfde lid en besteedt bij de vaststelling van de voorrangs- en toewijzingsregels van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren

tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor de kandidaat-huurder die meent dat hij benadeeld is door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaat-huurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§ 2. Bij de opmaak van het toewijzingsreglement, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, 4^o, betreft de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband via het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28, §2, tweede lid, de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde lid, is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

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

Het toewijzingsreglement kan ten vroegste in werking treden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in het vierde lid.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen toepassen nadat de termijn, vermeld in het derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken.

§3. Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen als hij in overleg met de welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening, dat noodzakelijk acht. De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden

naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.

Als een kandidaat-huurder huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder geweest is van een andere verhuurder van een sociale huurwoning en hij heeft volgens die andere verhuurder begeleiding als vermeld in het eerste lid nodig, kan de verhuurder de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in het eerste lid, als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° de andere verhuurder toont de persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, aan met bewijsstukken;
- 2° de verhuurder geeft aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;
- 3° de welzijns- of gezondheidsvoorziening is van oordeel is dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

De bewijsstukken van de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, worden bewaard tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond.

De welzijns- of gezondheidsvoorziening waarmee de begeleidingsovereenkomst is gesloten, brengt de verhuurder op de hoogte als de begeleidingsovereenkomst met de huurder wordt beëindigd.”.

Art. 21. In artikel 96 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

“§2. De huurder mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren.”.

Art. 22. In artikel 97 van hetzelfde decreet, vervangen door het decreet van 23 maart 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zin “De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder.” opgeheven;

2° in paragraaf 2 wordt in het eerste lid de zinsnede “, met inachtneming van de navolgende bepalingen,” opgeheven;

3° in paragraaf 2 worden het tweede en derde lid opgeheven;

4° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

“§4. De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de partijen overeenstemming bereiken over de plaatsbeschrijving, betaalt de huurder maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.”.

Art. 23. In artikel 97bis van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 worden het vierde en vijfde lid vervangen door wat volgt:

“In afwijking van het eerste lid wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst gesloten werd voor de datum, vermeld in het eerste lid.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft. Paragraaf 3, vijfde lid is vervolgens van toepassing.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede “, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°,” opgeheven;

3° in paragraaf 3 worden het tweede en derde lid opgeheven;

4° in paragraaf 3 wordt in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b),” opgeheven;

5° in paragraaf 3 wordt in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°” vervangen door de woorden “zijn huidige inkomen”;

6° in paragraaf 5 wordt het woord “zesde” vervangen door het woord “vierde”.

Art. 24. In artikel 98 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

“§1. De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd:

- 1° als de laatste huurder overlijdt;
- 2° ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;
- 3° als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de

vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder, vermeld in artikel 91, §2.

Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Als het eerste lid, 3°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

§ 2. Een huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel voor de huurder.

Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt geen opzeggingstermijn.

In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder een opzeggingstermijn van een maand in de volgende gevallen:

- 1° hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- 2° hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “en 9°” vervangen door de zinsnede “,3° en 9°”;

3° in paragraaf 3 wordt het derde lid opgeheven.

Art. 25. In artikel 99 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006, wordt paragraaf 4 opgeheven.

Art. 26. In artikel 102bis van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “1° en 2°” vervangen door de zinsnede “1°, 2° en 3°”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede “en 9°” vervangen door de zinsnede “,3° en 9°”;

3° in paragraaf 9 wordt de zinsnede “1°, of 2°” vervangen door de zinsnede “1°, 2° of 3°”.

Art. 27. Aan artikel 112, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de punten 6° en 7° toegevoegd, die luiden als volgt:

“6° hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse betalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
7° het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengewoners.”.

Art. 28. In artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “en de vervreemding” geschrapt;

2° in paragraaf 2, derde lid, worden de woorden “of vervreemding” en de woorden “of die ervan afwijken” geschrapt;

3° in paragraaf 2, vijfde lid, worden de woorden “of de vervreemding” geschrapt.

Art. 29. De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), of b) van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet beschouwd als huurder.

De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet, wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 16, 1°, van dit decreet niet langer beschouwd als huurder.

Als een toewijzingsreglement is ingediend ter goedkeuring vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 20 van dit decreet, blijft artikel 95, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van artikel 20 van dit decreet, van toepassing op het toewijzingsreglement.

Art. 30. Als voor een bescheiden koopwoning of een bescheiden kavel op de datum van de inwerkingtreding van artikel 2, 3°, en 7°, artikel 6, 10 en 28 van dit decreet een lokale woontoets als vermeld in artikel 9 van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 is uitgevoerd, blijft de regelgeving van voor de inwerkingtreding van de vermelde artikelen van kracht op die bescheiden koopwoning of bescheiden kavel.

Art. 31. De Vlaamse Regering bepaalt de inwerkingtreding van ieder van de volgende bepalingen van dit decreet:

- 1° artikel 2, 3° en 7°;
- 2° artikel 2, 4°;
- 3° artikel 6;
- 4° artikel 10;
- 5° artikel 16, 1° en 2°;
- 6° artikel 17;
- 7° artikel 18, 1° tot en met 5°;
- 8° artikel 19 tot en met 26;
- 9° artikel 28.

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