



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 de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, §1, derde lid, 2°, en vierde lid, 8°, laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, §5, zevende lid, en §10, zesde lid, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, artikel 56, §2, vijfde lid, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, §5, vervangen bij decreet van 28 april 2017, en artikel 58bis, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018;

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 decreet van 21 december 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 12;

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

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 17 december 2018;

Gelet op advies 65.131/3 van de Raad van State, gegeven op 30 januari 2019, 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 van ... (datum) tot versterking van de SVK-werking.

Hoofdstuk 2. Bepalingen ter uitvoering van artikel 33, §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.

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.

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, vijfde lid, 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 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° 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° een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de sociale verhuurkantoren op basis van de jaarrapportgegevens;
- 3° de werking van de sociale verhuurkantoren promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars;

4° 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 Wonen-Vlaanderen, 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 rechtshandhavingsbepalingen 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 lokaal woonoverleg van de gemeente of gemeenten waarvoor het sociaal verhuurkantoor een behoefte heeft vastgesteld. De bespreking van de behoeftebepaling op het lokaal woonoverleg van een gemeente impliceert een aanvraag bij die gemeente om een toets aan het gemeentelijk beleid uit te voeren.

De bespreking op het lokaal 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 lokaal 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 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 de kwaliteitskamer

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 21 december 2018 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. Wijzigingsbepalingen

Afdeling 1. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Art. 13. In bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, wordt in artikel 24, tweede lid, het woord "veertig" vervangen door het woord "dertig".

Art. 14. In bijlage Ibis bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt in artikel 24, tweede lid, het woord "veertig" vervangen door het woord "dertig".

Art. 15. In bijlage II bij hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in artikel 6, derde lid, wordt het woord "sluiting" vervangen door het woord "inwerkingtreding";

2° artikel 7 wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 7. §1. De partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaan aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter kan ook een verhoging van de huurprijs toestaan aan de eigenaar-verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste 10% van de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek is gestegen ten gevolge van werkzaamheden die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan alleen maar worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 kunnen de partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42° /1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de investeringen, vermeld in het eerste lid, ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig zijn uitgevoerd.

Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.

§3. Als de eigenaar-verhuurder om een huurprijsherziening verzoekt, wordt de onderhuurder daarvan zo snel mogelijk op de hoogte gebracht, zodat ook de onderhuurder zijn rechten kan behartigen.”;

3° in artikel 25, tweede lid, wordt het woord “veertig” vervangen door het woord “dertig”;

4° aan artikel 25 wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de onderhuurder de huur doen ontbinden.”;

5° in artikel 34, derde lid, wordt de zin “Als het een negenjarige hoofdhuurovereenkomst betreft en het SVK de hoofdhuurovereenkomst vervroegd beëindigt, is het SVK een vergoeding van drie maanden huur verschuldigd aan de onderhuurder.” vervangen door de zin “Het SVK is een vergoeding van drie maanden, twee maanden of één maand huur verschuldigd aan de onderhuurder naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.”;

6° in artikel 35, derde lid, worden punt 1° en 2° vervangen door wat volgt:

“1° als de hoofdhuurovereenkomst voor een duur van negen jaar of meer is gesloten, wordt deze onderhuurovereenkomst bij gebrek aan voorafgaande opzegging van zes maanden telkens verlengd voor periodes van drie jaar;
2° als de hoofdhuurovereenkomst een korte duur heeft (drie jaar of minder), kan het SVK de hoofdhuurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Een

hoofdhurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar kan hoogstens eenmaal, schriftelijk, en onder dezelfde voorwaarden verlengd worden onder het korteduurstelsel, voor zover de gecumuleerde duur, te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijke hoofdhurovereenkomst met een korte duur, een termijn van drie jaar niet overschrijdt. Als tegen het verstrijken van de overeengekomen, eventueel verlengde, korte duur niet is opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden, wordt ze omgezet in een negenjarige hoofdhurovereenkomst, te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijk kortlopende hoofdhurovereenkomst. Vanaf dat moment worden de opzegebepalingen van de negenjarige hoofdhurovereenkomst van toepassing.”;

7° artikel 36 wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 36. Bij een hoofdhurovereenkomst voor een duur van negen jaar of meer kan de eigenaar-verhuurder als volgt de hoofdhurovereenkomst vroegtijdig beëindigen:

1. Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik
(schrappen wat niet past)

A. Opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de eigenaar-verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de eigenaar-verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de eigenaar-verhuurder. De eigenaar-verhuurder bewijst op verzoek van het SVK de band van verwantschap. De eigenaar-verhuurder voldoet aan dat verzoek binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zo niet kan het SVK de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de eigenaar-verhuurder of na de teruggave van het goed door de onderhuurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Als de eigenaar-verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan de voorwaarden, heeft het SVK recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

OF

B. Uitsluiting van opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan niet opzeggen voor eigen gebruik omdat het zo overeengekomen is in de hoofdhurovereenkomst.

OF

C. Beperking van opzeg voor eigen gebruik

(In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zijn uiteraard ook mogelijk (zie ook hoofdhurovereenkomst)).

De eigenaar-verhuurder kan voor eigen gebruik alleen opzeggen vanaf..... en/of

voor....., omdat het zo overeengekomen is in de hoofdhurovereenkomst.

2. Opzegrecht voor verbouwingswerken

(Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar op te zeggen voor verbouwingswerken of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.)

A. Opzeg voor verbouwingswerken

De verhuurder-eigenaar kan de hoofdhurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening;

2° de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de onderhuurder bewoont;

3° de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed.

Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde eigenaar-verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder-eigenaar bezorgt de volgende documenten aan het SVK op het moment van de opzegging:

1° de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen als deze voor de werkzaamheden vereist is; en

2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de eigenaar-verhuurder of na de teruggave van het goed door de onderhuurder als de teruggave later plaatsvindt. Als de eigenaar-verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft het SVK recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Het SVK kan de eigenaar-verhuurder verzoeken om haar kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn uitgevoerd.

OF

B. Uitsluiting van opzeg voor verbouwingswerken

Met toepassing van artikel 18, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder uitgesloten om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwingswerken.

OF

C. Beperking van opzeg voor verbouwingswerken

Met toepassing van artikel 18, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzegrecht van de eigenaar-verhuurder voor verbouwingswerken en wel als volgt in de tijd:

.....
.....
.....

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding

(Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar ongemotiveerd op te zeggen, na betaling van een vergoeding aan het SVK van respectievelijk negen maanden of zes maanden huur of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken in tijd. De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzegtermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt tegen het einde van het derde of het zesde jaar.

OF

B. Uitsluiting van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 19, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder uitgesloten om vroegtijdig ongemotiveerd, maar met vergoeding op te zeggen.

OF

C. Beperking van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 19, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder, tegen betaling van een schadevergoeding, als volgt beperkt in de tijd :

.....
.....
..... .”;

9° in artikel 38 wordt de zin “In ieder geval moet het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn met een aangetekende brief betekend zijn aan het SVK.” vervangen door de zin “Die verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan het SVK gevraagd met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of door betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot.”.

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

Art. 16. In artikel 7, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018, worden de woorden "als vermeld in dit besluit" vervangen door de zinsnede "als vermeld in artikel 8, eerste lid, 2° tot en met 6° van dit besluit".

Art. 17. In artikel 16 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2018, worden de eerste, tweede en derde paragraaf vervangen door wat volgt:

"§ 1. Elk sociaal verhuurkantoor dat de juridische structuur van een vzw heeft en een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 8, eerste lid, 2° tot en met 6° van dit besluit, 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 of, welzijnsvereniging, en een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 8, eerste lid, 2° tot en met 6° van dit besluit, 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 of, welzijnsvereniging, bij het voeren van hun boekhouding volgen.

§ 2. Een sociaal verhuurkantoor 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.

Een sociaal verhuurkantoor dat is opgericht in de schoot van een gemeente of OCMW, geen subsidie of enkel de opstartsubsidie, als vermeld in artikel 8, eerste

lid, 1°, 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, op voorwaarde dat die afgezonderd zijn voor de werking van het sociaal verhuurkantoor;
- 2° de openstaande saldi van de aangegane leningen op het einde van het vorige kwartaal, als die leningen werden aangegaan ter financiering van de activiteiten van het sociaal verhuurkantoor;
- 3° de vervaldagenbalans van de huurvorderingen van het sociaal verhuurkantoor op het einde van het vorige kwartaal;
- 4° de vervaldagenbalans van de huurschulden van het sociaal verhuurkantoor op het einde van het vorige kwartaal.

Onder vervaldagenbalans wordt verstaan: 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, en punt 3° en 4° van het tweede lid treden in werking op 1 januari 2020.

§ 3. Het sociaal verhuurkantoor dat een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 8, eerste lid, 2° tot en met 6°, 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.”.

Afdeling 3. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid

Art. 18. In artikel 4, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° elke behoeftebepaling van een sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente, als het sociaal verhuurkantoor conform artikel 10, §1, van het besluit van ... (datum) tot versterking van de SVK-werking voor de gemeente in kwestie een behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen heeft vastgesteld.”.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Art. 19. Het decreet van 21 december 2018 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. 20. 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