



Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.1, §3, tweede lid, artikel 4.16, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.33, 5.20, 5.22 en 5.33;
- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 205, §7, eerste lid;
- het decreet van 16 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne, artikel 3, eerste lid, artikel 5, tweede en vierde lid, artikel 6, tweede lid, artikel 7, tweede lid en artikel 8, tweede en derde lid.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 18 maart 2022;
- Er is geen advies gevraagd aan de Raad van State, met toepassing van artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Er is een dringende noodzakelijkheid omdat de oorlog in Oekraïne, die op 24 februari 2022 is begonnen, in Europa een grote stroom oorlogsvluchtelingen veroorzaakt. De Vlaamse Regering wil de mogelijkheden voor de dringende, tijdelijke huisvesting in geval van massale toestroom van tijdelijk ontheemden faciliteren.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op het volgende motief:

- De oorlog in Oekraïne, die op 24 februari 2022 is begonnen, veroorzaakt in Europa een grote stroom oorlogsvluchtelingen. De Vlaamse Regering wil de mogelijkheden voor de dringende, tijdelijke huisvesting in geval van massale toestroom van tijdelijk ontheemden nog verder uitbreiden, in aanvulling op het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne en ter uitvoering van het decreet van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of

alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° decreet van 18 maart 2022: het decreet van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne;
- 2° kamer: een kamer als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid;
- 4° sociaal verhuurkantoor: het sociaal verhuurkantoor, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 18 maart 2022;
- 5° sociale huisvestingsmaatschappij: een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 18 maart 2022;
- 6° tijdelijk ontheemden uit Oekraïne: tijdelijk ontheemden uit Oekraïne als vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 18 maart 2022;
- 7° VWF: het Vlaams Woningfonds, vermeld in artikel 4.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 8° VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 9° woonmaatschappij: een woonmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 10° zelfstandige woning: een woning als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 156°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 2. §1. Als een sociale huisvestingsmaatschappij, een woonmaatschappij of het VWF met toepassing van artikel 6.74 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, zelf of via een leegstandsbeheerder als vermeld in artikel 6.74, §1, eerste lid, 3°, van het voormelde besluit, verhuurt aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne, komt ze binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest beschikbaar zijn, in aanmerking voor de terugbetaling van de reële kosten om de sociale huurwoning minstens te doen beantwoorden aan de vereisten en normen, vermeld in artikel 8 van dit besluit.

De sociale huisvestingsmaatschappij, de woonmaatschappij of het VWF komt in aanmerking voor de terugbetaling, vermeld in het eerste lid, als de sociale huisvestingsmaatschappij, de woonmaatschappij of het VWF een

overeenkomst sluit met de gemeente waarin de woning ligt, in functie van de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft in de organisatie van de opvang van de tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

De terugbetaling van de reële kosten, vermeld in het eerste lid, bedraagt:

- 1° maximaal 3.000 euro per sociale huurwoning die ten minste 3 maanden en maximum 5 maanden verhuurd wordt aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne;
- 2° maximaal 10.000 euro per sociale huurwoning die ten minste 6 maanden verhuurd aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

§2. Als een sociaal verhuurkantoor, een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij een woning of een collectieve voorziening conform artikel 5, tweede lid, van het decreet van 18 maart 2022 in huur neemt en werken als vermeld in 5, derde lid, van het voormelde decreet, verricht, komt het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest beschikbaar zijn, in aanmerking voor de terugbetaling van de reële kosten van die werken. De terugbetaling van de reële kosten bedraagt maximaal 2500 euro per kamer van de collectieve voorziening en 2500 euro voor het geheel van de gemeenschappelijke ruimten van de collectieve voorziening of 10.000 euro per zelfstandige woning.

Het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij komt in aanmerking voor de terugbetaling, vermeld in het eerste lid, als al de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij sluit met de gemeente waarin de woning of de collectieve voorziening ligt, een overeenkomst naargelang van de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft in de organisatie van de opvang van de tijdelijk ontheemden uit Oekraïne;
- 2° de woning wordt ten minste 6 maanden verhuurd aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

§3. De terugbetaling, vermeld in paragraaf 1 en 2, wordt aangevraagd bij de VMSW nadat de woning of kamer is verhuurd aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij voegt bij de aanvraag al de volgende bewijsstukken:

- 1° een kopie van de overeenkomst die is gesloten met de gemeente;
- 2° gedetailleerde facturen of andere bewijsstukken van de werken die zijn uitgevoerd.

Het bedrag op de factuur, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt in voorkomend geval verhoogd met de niet-aftrekbare btw die via verlegging van heffing conform artikel 20 van het koninklijk besluit nr.1 van 29 december 1992 met betrekking tot de regeling voor de voldoening van de belasting over de toegevoegde waarde, ten laste is van het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij.

De VMSW controleert of de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn vervuld en keert vervolgens het bedrag uit.

Art. 3. §1. De VMSW kan aan sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen mobiele woonunits ter beschikking stellen voor de tijdelijke opvang van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne als er een overeenkomst over de terbeschikkingstelling van de mobiele woonunits aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne tussen de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij en de gemeente waarin de mobiele woonunit wordt geplaatst is.

De opbrengsten en kosten die zijn gekoppeld aan de mobiele woonunits die de VMSW ter beschikking heeft gesteld voor de tijdelijke opvang van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne, worden niet meegenomen in de berekening van de gewestelijke sociale correctie, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 54°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. Voor de installatie van de mobiele woonunit en de aansluiting aan de nutsvoorzieningen kan de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij, een woonmaatschappij of een lokaal bestuur via de VMSW voor het bedrag van de reële kosten en binnen de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest beschikbaar zijn, een beroep doen op de subsidie, vermeld in boek 5, deel 2, titel 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 4. Als een sociaal verhuurkantoor, een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij een woning of een collectieve voorziening conform artikel 5, tweede lid, van het decreet van 16 maart 2022 in huur neemt, wordt voor de organisatie van de verhuring een eenmalige forfaitaire subsidie toegekend van 250 euro per zelfstandige woning of per kamer van een collectieve voorziening als de voorwaarden, vermeld in artikel 2, §2, tweede lid, van dit besluit vervuld zijn en het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij een brandverzekering afsluit die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat, waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt aangevraagd bij de VMSW nadat de kamer of de zelfstandige woning is verhuurd aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij voegt bij de subsidieaanvraag een kopie van de huurovereenkomst die is gesloten met de tijdelijk ontheemde uit Oekraïne.

De VMSW controleert of de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn vervuld en keert vervolgens de subsidie uit. De subsidie wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS.

Art. 5. Het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op de vergoedingen en de subsidies, vermeld in artikel 2 en 4.

Art. 6. Artikel 8, eerste lid, 7°, artikel 10, 12, 13, 16 tot en met 24 en artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 zijn niet van toepassing op de hoofd- en onderhuurovereenkomsten, vermeld in artikel 5, tweede lid, van het decreet van 16 maart 2022.

Op de huurovereenkomsten, vermeld in het eerste lid, zijn de volgende specifieke bepalingen van toepassing:

- 1° het gehuurde goed moet beantwoorden aan de vereisten en de normen, vermeld in artikel 8 van dit besluit;
- 2° de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van minstens drie maanden;
- 3° de huurovereenkomst wordt telkens verlengd onder dezelfde voorwaarden als geen van de partijen ten minste twee maanden vóór de vervalddag een opzegging heeft gedaan;
- 4° de partijen kunnen de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding met inachtneming van een opzeggingstermijn van zeven dagen. De onderhuurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding en zonder opzeggingstermijn;
- 5° zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, is de opzeggingstermijn, vermeld in punt 3°, niet van toepassing als de huurder of onderhuurder de huurovereenkomst opzegt. De huurder of onderhuurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurovereenkomst is opgezegd.

Met behoud van de toepassing van het vierde lid is een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten en de normen, vermeld in het tweede lid, 1°, nietig. De nietigheid wordt door de rechter vastgesteld. Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het goed, rekening houdend met de gebreken van het goed.

In de hoofdhuurovereenkomst tussen de eigenaar en het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij, kunnen de partijen schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed bepaalde werkzaamheden uit te voeren die door de verhuurder moeten worden verricht. De partijen bepalen de termijn waarin de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Er kan van de vereisten en de normen, vermeld in het tweede lid, 1°, worden afgeweken als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° de voorgenomen werkzaamheden dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten en de normen, vermeld in het tweede lid, 1°;
- 2° de voorgenomen werkzaamheden worden precies omschreven in de huurovereenkomst;

- 3° er zijn geen huurgelden verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werkzaamheden, waarbij de duur niet korter mag zijn dan de duur die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren;
- 4° zolang de woning niet voldoet aan de vereisten en de normen, vermeld in het tweede lid, 1°, mag het gehuurde goed niet worden onderverhuurd aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

Als de hoofdverhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, betekent de hoofdhuurder uiterlijk de derde dag na de dag waarop hij de opzegging heeft ontvangen, een afschrift daarvan aan de onderhuurder en brengt hij hem ervan op de hoogte dat de onderhuurovereenkomst op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de hoofdhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt voor de overeengekomen termijn is verstreken, geeft hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste zeven dagen en bezorgt hij de bewoner een afschrift van de opzegging die hij aan de hoofdverhuurder richt.

Art. 7. Als een sociale huisvestingsmaatschappij, een woonmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een kamer, een zelfstandige woning of een mobiele woonunit verhuurt aan tijdelijke ontheemden uit Oekraïne, bedraagt de maandelijkse huurprijs het bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.

Art. 8. Voor het verhuren, het te huur stellen of het ter beschikking stellen van een woning zijn afwijkingen toegestaan van de vereisten en normen, vermeld in bijlage 4 en 5 die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn gevoegd, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de woning wordt alleen verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor de huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne; tijdens de duur van de tijdelijke bescherming, vermeld in artikel 1, 6° van dit besluit, die hun wordt verleend;
- 2° de woning vertoont geen gebreken van categorie III of gebreken van categorie II in verband met brandveiligheid, ontploffing, elektrocutie, CO-vergiftiging, vocht, stabiliteit en toegankelijkheid, vermeld in de voormelde bijlage 4 en 5;
- 3° de woning is niet opgenomen in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° de woning is niet opgenomen in het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 9. Op basis van een rapportering door de VMSW over de terugbetalingen die ter uitvoering van artikel 2 zijn toegekend aan de sociale verhuurkantoren, de sociale huisvestingsmaatschappijen of de woonmaatschappijen, over de aankoop van mobiele woonunits als vermeld in artikel 3, §1, en over de aangewende en uitbetaalde subsidies voor de installatie van de mobiele woonunit en de aansluiting aan de nutsvoorzieningen, vermeld in artikel 3, §2, en over de forfaitaire subsidie, vermeld in artikel 4, maakt de minister een toelage over aan de VMSW die wordt aangerekend op het begrotingsartikel QF0-1QDQ2QK-IS van de begroting van het Vlaamse Gewest.

Art. 10. Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne wordt opgeheven.

Art. 11. Dit besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Art. 12. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum)

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE