

## **Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het sociaal beheer van woningen**

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 18, §2, gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, artikel 86, tweede lid, vervangen bij het decreet van 25 mei 2007 en gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014 en artikel 90, vervangen bij het decreet van 4 mei 2018;

Gelet op het decreet van 4 mei 2018 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 11, eerste lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;

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 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 6 februari 2019;

Gelet op advies 65.484/3 van de Raad van State, gegeven op 16 april 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. Het sociaal beheer van woningen

**Artikel 1.** In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;
- 2° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

**Art. 2.** De werkzaamheden, vermeld in artikel 90, §3, tweede en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn van het sociaal beheersrecht, worden begrensd door de normen en het maximale subsidiabele bedrag in de simulatietabel voor een investeringsverrichting, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 3°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

De minister kan de normen en het maximale subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, na mededeling in de Vlaamse Regering specifiek in het kader van het sociaal beheersrecht verduidelijken.

**Art. 3.** Onder de normale beheerskosten, vermeld in artikel 90, §3, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, worden de volgende kosten verstaan:

- 1° de kosten voor de ontruiming van de woning in functie van het beheer;
- 2° de kosten voor het financieel, juridisch en administratief beheer;
- 3° de kosten voor het technisch beheer;
- 4° de kosten voor het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

**Art. 4.** Het beroep, vermeld in artikel 90, §5, van de Vlaamse Wooncode, wordt met een gemotiveerd verzoekschrift ingesteld bij de minister, binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending waarmee de beslissing, vermeld in artikel 90, §2, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt bekendgemaakt.

In het eerste lid wordt verstaan onder werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

Het verzoekschrift moet, om ontvankelijk te zijn, met een beveiligde zending verstuurd worden. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

In het derde lid wordt verstaan onder agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.

Binnen drie maanden na de datum van de beveiligde zending, vermeld in het derde lid, neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

**Art. 5.** De absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is, vermeld in artikel 90, §6, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, geldt voor de bewoner die voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, vastgesteld krachtens artikel 95, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode. Voor de toepassing van de voorwaarde inzake onroerend bezit wordt er, als de woningbezitter de laatste bewoner is, geen rekening gehouden met de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is.

**Art. 6.** De akte met het oog op de overschrijving in de registers van de hypothecaire openbaarmaking, vermeld in artikel 90, §8, van de Vlaamse Wooncode, wordt opgesteld aan de hand van de volgende modellen die opgenomen zijn in de volgende bijlagen, die bij dit besluit zijn gevoegd:

- 1° bijlage 1: het model voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht;
- 2° bijlage 2: het model voor de beëindiging van het sociaal beheersrecht.

## Hoofdstuk 2. Wijzigingsbepalingen

**Art. 7.** In het opschrift van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013, worden de woorden "en het sociaal beheersrecht op woningen" opgeheven.

**Art. 8.** In artikel 1 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007, 20 mei 2011 en 12 juli 2013, wordt punt 8° opgeheven.

**Art. 9.** Artikel 29 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007, wordt opgeheven.

**Art. 10.** In artikel 30 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, wordt de zinsnede "artikel 29" vervangen door de zinsnede "artikel 86, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode".

**Art. 11.** In titel III van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 en 17 juli 2013, wordt hoofdstuk II, dat bestaat uit artikel 31 tot en met 41, opgeheven.

**Art. 12.** In artikel 3, §4, eerste lid, 6°, 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, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "artikel 90, §1, vierde lid" vervangen door de zinsnede "artikel 90, §6, tweede lid".

**Art. 13.** In artikel 19, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "artikel 90, §1, vierde lid" vervangen door de zinsnede "artikel 90, §6, tweede lid".

**Art. 14.** In artikel 21, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen wordt het derde lid opgeheven.

**Art. 15.** In artikel 3, §5, eerste lid, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt de zinsnede "artikel 90, §1, vierde lid" vervangen door de zinsnede "artikel 90, §6, tweede lid".

### Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

**Art. 16.** Artikel 2, 1°, en artikel 3 van het decreet van 4 mei 2018 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid treden in werking.

**Art. 17.** 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