

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode

Datum 15/07/1997

TITEL I ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1.

Dit decreet, hierna Vlaamse Wooncode te noemen, regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 2.

§ 1. Voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten genomen ter uitvoering ervan, worden de hierna vermelde begrippen gebruikt :

1° aanpassing : de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;

2° decreet Grond- en Pandenbeleid : het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

3° bestaande woonkern : een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur kan worden gerealiseerd en dat gekarakteriseerd wordt door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard;

4° Heffingsdecreet : afdeling 2, van hoofdstuk VIII, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

5° gemeenschapsvoorzieningen : de installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang, met inbegrip van voorzieningen die bijdragen tot een verwevenheid van functies op buurtniveau;

6° woonbehoefstig : verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun;

7° gewestelijk ambtenaar : de ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking, zoals bedoeld in titel III;

8° gezin : meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;

9° ...;

10° hoofdverblijfplaats : de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;

10° bis kamer : een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

11° onaangepaste woning : een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, § 1, derde lid;

12° onbewoonbare woning : een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden;

13° ongeschikt gebouw : een gebouw dat niet meer geschikt is voor een gebruik waarvoor het oorspronkelijk bestemd was;

14° ongeschikte woning : een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;

15° opvulbouw : de realisatie van één of meer woningen binnen een bestaande woonkern, die in verhouding tot het aantal bestaande woningen een klein deel ervan uitmaken;

16° overbewoonde woning : een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het

aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt;

17° personen met een handicap : personen die voldoen aan de criteria om een attest te bekomen volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen;

18° renovatie : de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

19° renovatie- of opvulbouwproject : een sociaal woonproject dat omvangrijke structurele ingrepen inhoudt, met name renovatie, vervangingsbouw en/of opvulbouw, met betrekking tot één of meer woningen, gebouwen of percelen die gelegen zijn in een bestaande woonkern;

20° sociale huisvestingsmaatschappij : de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 40;

21° erkende huurdiensten : huurdersbonden of sociale verhuurkantoren die door de Vlaamse Regering erkend zijn overeenkomstig artikel 56;

22° sociale huurwoning : een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door :

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging, voor zover er voor die woning een van de volgende subsidies werd verleend :

1) een subsidie met toepassing van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971;

2) een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, § 2, betreft;

e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85;

f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

23° sociale koopwoning : een woning die wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door :

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er voor die woning een subsidie verleend werd als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;

24° sociale lening : een lening die overeenkomstig de bepalingen van artikel 78 of 79 aan een gezin of alleenstaande wordt toegekend voor de bouw, de verwerving, de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning en die gedekt is door een hypotheek op die woning;

25° sociale kavel : een in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling gelegen afgebakend perceel, voorzien van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, dat wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door :

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er met betrekking tot dat perceel een van de volgende gevallen zich voordoet :

1) er werd een subsidie verleend als vermeld in punt 23°, c);

2) er wordt toepassing gemaakt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

c) een gemeente, voor zover het perceel verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;

26° sociale woonorganisaties : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond;

27° subsidiabel bedrag : de kostprijs van de gesubsidieerde verrichting of het bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt en waarop de subsidie of de tegemoetkoming wordt berekend;

28° subsidie : een voordeel dat betrekking heeft op een woonproject en krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan andere initiatiefnemers dan gezinnen of alleenstaanden;

29° tegemoetkoming : een voordeel dat krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan gezinnen of alleenstaanden;

30° verbetering : de uitvoering van beperkte ingrepen aan een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;

31° woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

32° woonproject : een sociaal woonproject of een ander woonproject dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren. Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen betreft. Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan :

a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huur- en sociale koopwoningen;

b) de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met woningen van de privésector;

33° woonwagen : een woongelegenheden, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning;

34° huurder van een sociale huurwoning :

a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;

b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);

c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen;

35° de Vlaamse Grondenbank : afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht volgens het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

36° niet-residentiële ruimte : elk onroerend goed of deel ervan dat niet bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande en dat geen gemeenschapsvoorziening is noch een specifieke voorziening zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°.

37° landmeter-expert: de landmeter-expert, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is.

38° OCMW-vereniging : een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

39° venale waarde : de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding;

40° Vlabinvest apb : het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 1 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013.

De Vlaamse regering kan de betekenis van bovengenoemde begrippen nader omschrijven.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt per vorm van steunverlening de criteria voor de evaluatie van de feitelijke situatie, bedoeld in § 1, eerste lid, 6°, waarbij de inkomensgrenzen telkens worden vastgesteld in verhouding tot de gezinssamenstelling.

De Vlaamse Regering kan een bijzondere regeling treffen ten aanzien van de huurder, die niet onder de toepassing valt van titel VII en wiens recht op wonen wordt uitgeoefend met toepassing van woonbehoeftevoorwaarden die niet werden bepaald volgens het eerste lid, wanneer de betrokken woning een sociale huurwoning wordt.

§ 3. ...

§ 4. De Vlaamse regering kan andere dan de in § 1, eerste lid, 17°, bedoelde criteria vaststellen op grond waarvan personen, voor de toepassing van dit decreet, kunnen worden erkend als personen met een handicap.

§ 5. In deze paragraaf wordt verstaan onder :

1° nutsbedrijven : de instanties die in het kader van de openbare nutsvoorziening instaan voor de levering van water;

2° distributienetbeheerders : de natuurlijke personen of rechtspersonen, vermeld in artikel 2, 8°, van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, en artikel 1, 31°, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen.

Met behoud van de toepassing van de machtigingsprocedure bepaald in de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronisch bestuurlijke gegevensverkeer kan de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis, of de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, § 2, in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning met het oog op de vaststelling van de misdrijven, vermeld in artikel 20 en 102bis, § 9, de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders.

De nutsbedrijven of de distributienetbeheerders moeten de verbruiksgegevens binnen een termijn van 14 dagen na ontvangst van de aanvraag aan de toezichthouder of de wooninspecteur bezorgen.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop de toezichthouder of de wooninspecteur de verbruiksgegevens kan opvragen en de manier waarop de gegevens moeten worden bezorgd.

Art. 2bis.

Gemeenten kunnen de verrichtingen die zij krachtens titels VI en VII kunnen uitvoeren, geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005. In dat geval worden, voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering ervan, de woorden « de gemeente » gelezen als « het autonoom gemeentebedrijf ».

TITEL II DOELSTELLINGEN VAN HET WOONBELEID

HOOFDSTUK I HET RECHT OP WONEN

Art. 3.

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

HOOFDSTUK II BIJZONDERE DOELSTELLINGEN VAN HET WOONBELEID

Art. 4.

§ 1. Het Vlaamse woonbeleid scheidt, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door

- 1° huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;
- 2° de renovatie, verbetering of aanpassing van het woningbestand te bevorderen en zo nodig over te gaan tot vervanging ervan;
- 3° huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 4° initiatieven te ontwikkelen om
 - a) de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning;
 - b) groepen van woningen functioneel in te richten.
 - c) de woonsituatie te verbeteren van bewoners die gehuisvest zijn in een woonwagen.

Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

§ 2. Het woonbeleid is gericht op :

- 1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- 2° een optimale leefbaarheid van de wijken;
- 3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

§ 3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in § 2, kan de Vlaamse Regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op :

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;
- 4° de betaalbaarheid;
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.

§ 4. Het Vlaams woonbeleid moedigt bij de bouw, aanpassing, verbetering of renovatie van woningen, waarvoor krachtens de Vlaamse Wooncode subsidies of tegemoetkomingen worden verleend, het prijsbewuste gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen en bouwwijzen aan.

TITEL III KWALITEITSBEWAKING

HOOFDSTUK I DE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSNORMEN

Art. 5.

§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
- 3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
- 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- 9° de minimale energetische prestaties;
- 10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1 stelt de Vlaamse Regering aanvullende vereisten en normen vast voor kamers. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de kamers.

§ 3. De Vlaamse Regering houdt rekening met specifieke woonvormen en met de situatie van woonwagengroepen en andere kwetsbare bewonersgroepen en kan het toepassingsgebied van de paragrafen 1 en 2 uitbreiden tot roerende woonwagens.

De Vlaamse Regering kan voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden en voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen die ze vaststelt met toepassing van paragraaf 1 of 2. De Vlaamse Regering bepaalt de aard van die afwijkingen. Ze bepaalt ook een termijn, die niet langer mag zijn dan zes maanden, waarbinnen die afwijkingen gelden.

Tenzij de Vlaamse Regering anders bepaalt zijn de bepalingen van hoofdstuk II van deze titel niet van toepassing als de uitvoering van het eerste of het tweede lid aanleiding geeft tot specifieke of afwijkende vereisten of normen.

In afwachting van de uitvoering van het eerste lid gelden de vereisten en normen, vermeld in paragraaf 1 en 2, niet voor woonvormen en bewonersgroepen die gevat worden door een regeling

waarbij de bevoegde overheid :

1° hetzij erkenningsvoorwaarden gesteld heeft en de erkenning verleend heeft;

2° hetzij de vrijheid van vestiging voor de bewoners beperkt.

§ 4. De Vlaamse Regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van een woning met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 en 2 en paragraaf 3, eerste en tweede lid, vast te stellen. Ze kan ook de wijze bepalen waarop de mogelijkheid om eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassings-werkzaamheden te verhelpen, beoordeeld wordt.

§ 5. De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij houdt ze rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen als vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

Art. 6.

De gemeenteraad kan bij verordening :

1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 7, verplicht stellen;

2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 5, § 2;

3° het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2°.

Een gemeentelijke verordening als vermeld in het eerste lid geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure. Als een goedgekeurde verordening opgeheven wordt, brengt de gemeente de Vlaamse Regering daarvan op de hoogte.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.

HOOFDSTUK II HET CONFORMITEITSATTEST

Art. 7.

§ 1. De conformiteit met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, § 1, derde lid.

De Vlaamse Regering stelt het model, de vergoeding voor de afgifte en de regels voor de bekendmaking van het conformiteitsattest vast.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 :

1° geldt het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, § 6, derde lid, als conformiteitsattest;

2° kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder :

a) voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56;

b) na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82.

Art. 8.

§ 1. Het verzoek, vermeld in artikel 7, § 1, eerste lid, wordt ingediend bij de burgemeester van de gemeente waarin de woning ligt, door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

De burgemeester neemt binnen zestig dagen na de datum van het verzoek een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4.

§ 2. Als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, kan de verzoeker binnen dertig dagen na de ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar, die in dat geval zelf het conformiteitsattest kan afgeven.

Art. 9.

Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is met toepassing van hoofdstuk III wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 8, § 1, ongeacht door wie dat verzoek ingediend wordt.

Als het verzoek ingewilligd wordt, geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de eigenaar, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt. Als het verzoek betrekking heeft op een woning die na de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring een andere bestemming gekregen heeft of gesloopt is, heft de burgemeester het besluit op zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Met behoud van de toepassing van artikel 16ter, tweede lid, wordt een besluit als vermeld in het eerste lid, dat dateert van voor de afgifte van het conformiteitsattest door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, geacht opgeheven te zijn met ingang van de datum van het conformiteitsattest. Hetzelfde geldt voor het besluit dat dateert van voor het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, § 6, derde lid, met ingang van de datum van het proces-verbaal.

Art. 10.

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat :

- 1° aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 3, § 3, van boek 3, titel 8, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;
- 2° de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van hoofdstuk III;
- 3° de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- 4° er voor de woning een proces-verbaal als vermeld in artikel 20, § 2, opgesteld wordt;
- 5° er een termijn van tien jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van tien jaar, verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

De Vlaamse Regering kan de termijn van tien jaar, vermeld in het eerste lid, 5°, beperken voor conformiteitsattesten die afgegeven worden nadat beperkte gebreken vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek.

Art. 11.

Met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de wanbedrijven, vermeld in artikel 20, hebben de instanties die overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5, § 4, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

De huurder en de verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.

Art. 12.

...

Art. 13.

...

Art. 14.

...

HOOFDSTUK III ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING

Art. 15.

§ 1. Met behoud van de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geadviseerd heeft en na de eigenaar en de bewoner gehoord te hebben. De burgemeester neemt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van zijn besluit.

Als na het horen van de betrokkenen blijkt dat de gebreken die aanleiding gegeven hebben tot het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in het eerste lid, geheel of gedeeltelijk hersteld zijn, kan de burgemeester, die vaststelt dat de woning nog niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, toch een besluit nemen als vermeld in het eerste lid.

§ 2. In afwijking van artikel 18, § 1, kan de burgemeester, voor een of meer gebreken die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, de uitvoering binnen een termijn van maximaal vijftien dagen, van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opleggen.

Als de dringende werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan de burgemeester ze zelf laten uitvoeren. Op vertoon van een staat kunnen de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden in dat geval verhaald worden op de eigenaar.

§ 3. Op verzoek van de gemeenteraad kan de Vlaamse Regering de burgemeester vrijstellen van de verplichting om het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, te vragen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de vrijstelling. De vrijstelling geldt vanaf de goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering. Ze kan op elk moment ingetrokken worden als blijkt dat niet meer voldaan is aan de voorwaarden waaronder ze verleend is.

Art. 16.

§ 1. Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan ingediend worden door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk

ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijkt geeft van een belang.

De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in het eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in artikel 15, § 1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§ 2. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken.

De Vlaamse Regering voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§ 3. Als de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

Art. 16bis.

De Vlaamse Regering kan in beroep het besluit nemen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht genomen moet worden voordat die maatregel uitgevoerd wordt.

Als de burgemeester de maatregelen, bevolen met toepassing van het eerste lid, niet uitvoert, zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 van toepassing.

Art. 16ter.

De instantie die het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring genomen heeft, deelt onmiddellijk aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur mee welke woningen door het besluit gevat zijn.

Als het aantal woningen binnen hetzelfde gebouw gewijzigd wordt en die wijziging ook gevolgen heeft voor een woning die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, kan het besluit tot ongeschikt- of

onbewoonbaarverklaring maar opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als de woningen, wat hun aantal betreft, stedenbouwkundig vergund zijn.

Art. 16quater.

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

HOOFDSTUK IV OVERBEWOONDE WONINGEN

Art. 17.

§ 1. Als een woning na een conformiteitsonderzoek overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar, van de wooninspecteur of van de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de overbewoondverklaring heeft geadviseerd.

De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overbewoning ongedaan te maken door één of meer bewoners te herhuisvesten zoals bepaald in artikel 17bis.

§ 2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§ 3. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 2, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken.

De Vlaamse Regering voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§ 4. Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 2. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§ 5. De Vlaamse Regering kan in beroep zelf het besluit nemen om de woning overbewoond te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. In dat geval zijn de bepalingen van artikel 16bis, tweede lid, van toepassing.

§ 6. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk. Ze kan de vrijstelling, vermeld in artikel 15, § 3, uitbreiden tot het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.

[HOOFDSTUK IVbis HERHUISVESTING (ing. decr. 29 maart 2013, art. 21, l: 11 augustus 2013)]

Art. 17bis.

§ 1. Als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden en de bepalingen van artikel 18, § 2, niet toegepast kunnen worden, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Hij kan daarbij onder meer de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

De Vlaamse Regering kan, binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden die ze bepaalt, initiatieven nemen om de ontwikkeling van gemeentelijke herhuisvestingsmogelijkheden aan te moedigen of te ondersteunen.

§ 2. Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning kan hij de volgende kosten verhalen op de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld :

1° de kosten om de woning te ontruimen;

2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;

3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;

4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.

De Vlaamse Regering kan de kosten, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. Het verschil, vermeld in het eerste lid, 4°, kan verhaald worden voor een periode van maximaal een jaar.

Als de gemeente daartoe een samenwerkingsovereenkomst sluit met de Vlaamse Regering, kan de Vlaamse Regering de kosten, vermeld in het eerste lid, laten prefinancieren door het Vlaamse Gewest. In dat geval treedt het Vlaamse Gewest voor de geprefinancierde kosten in alle rechten die de gemeente heeft ten aanzien van de schuldenaar. De eventuele invordering gebeurt met een dwangbevel dat opgesteld, geïndiceerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.

HOOFDSTUK V SANCTIES

Art. 18.

§ 1. Als de woning, die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4, in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moeten die worden uitgevoerd binnen een termijn die de Vlaamse regering vaststelt. De Vlaamse regering kan daarbij een bijzondere regeling vast-

stellen voor de eigenaar, de houder van het recht van erfpacht of opstal, of de vruchtgebruiker die de woning zelf be-woont.

Voor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden kan onder de gestelde voorwaarden een tegemoetkoming worden verleend zoals bedoeld in artikel 83.

§ 2. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersbond, kunnen de werkzaamheden uitvoeren, voor zover ze contractueel een zakelijk recht op de woning verkrijgen of ze de woning voor minstens negen jaar huren. In dat laatste geval mag de huurprijs van de woning niet hoger zijn dan een bedrag dat wordt berekend op grond van de objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse regering, waarbij er rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning.

De initiatiefnemer moet de bewoners van de woning, die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden, herhuisvesten.

Art. 19.

Als de woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4, niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moet de eigenaar binnen een termijn die de Vlaamse regering bepaalt hetzij aan de woning een andere bestemming geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 hetzij de woning slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Art. 20.

§ 1. Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen :

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

§ 2. Onverminderd de bevoegdheden van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie zijn de ambtenaren van het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd om de

wanbedrijven, vermeld in dit artikel, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.

De wooninspecteur deelt aan de burgemeester en de gewestelijke ambtenaar mee voor welke woningen een proces-verbaal werd opgesteld.

§ 3. De agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, hebben toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

§ 4. De burgemeester en de ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, kunnen de verhuurde of te huur of ter beschikking gestelde woningen die niet beantwoorden aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, verzegelen. Ze kunnen onder dezelfde voorwaarden overgaan tot verzegeling van de specifieke woonvormen, vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid.

Als de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven met het oog op de herhuisvesting van de bewoners in kwestie, zoals bepaald in artikel 17bis.

De verhuurder, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker of de bewoner kunnen tegen de verzegeling beroep instellen bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van tien dagen nadat de verzegeling aan hem bekendgemaakt werd. Het beroep werkt niet opschortend. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

De doorbreking van de verzegeling wordt gelijkgesteld met een misdrijf in de zin van artikel 283 tot en met 288 van het Strafwetboek.

Art. 20bis.

§ 1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.

§ 2. De vorderingen bedoeld in § 1, worden bij het parket ingeleid bij gewone brief in naam van het Vlaamse Gewest of het college van burgemeester en schepenen, door de wooninspecteurs en de aangestelden van het college van burgemeester en schepenen.

De wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van de vordering, vermeld in paragraaf 1, naar de overtreder en naar de eigenaar van de woning, het pand of het goed waarvoor de vordering werd ingeleid.

De woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in paragraaf 1 rust, worden opgenomen op een lijst die actief openbaar gemaakt kan worden.

§ 3. De vordering wordt uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5.

§ 4. De vordering vermeldt minstens de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd.

§ 5. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, het pand, de specifieke woonvorm of het goed, vermeld in artikel 20, § 1, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in § 1.

§ 6. Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Na ontvangst van de vergoeding, vermeld in het tweede lid, doet de ambtenaar, vermeld in artikel 20, § 2, eerste lid, een controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op.

De controle ter plaatse, vermeld in het eerste lid, wordt pas uitgevoerd na de betaling van een vergoeding. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de vergoeding en de nadere regelen voor de inning ervan. De opbrengst van de vergoeding wordt toegewezen aan het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

De wooninspecteur stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de eigenaar van de woning, het pand, de specifieke woonvorm of het goed, vermeld in artikel 20, § 1. Het college van burgemeester en schepenen kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.

§ 7. Voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§ 1 en 5, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Wanneer de overtreder in gebreke blijft is hij verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

De verjaringstermijn van de maatregel, bedoeld in §§ 1 en 5, neemt een aanvang vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank bepaald heeft voor de tenuitvoerlegging ervan.

§ 8. In geval van veroordeling wegens één van de misdrijven, bepaald in artikel 20, § 1, machtigt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§ 1 en 5, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten, vermeld in artikel 17bis, § 2, te verhalen op de overtreder.

De overtreder is verplicht alle kosten te vergoeden op vertoon van een staat opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Art. 20ter.

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 20, of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 20bis, § 5, is pas ontvankelijk na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn.

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, wordt op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven op de wijze, bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet. Bij gebrek aan een overschrijving, bedoeld in het eerste lid, wordt de eindbeslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis is uitgevoerd.

De dagvaarding of het exploit vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het misdrijf en identificeert de eigenaar ervan, in de vorm en onder de sanctie voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheeken.

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, is steeds tegenstelbaar aan derden-verkrijgers, van wie de titel niet was overgeschreven vóór de in het eerste lid bedoelde overschrijving, of vóór de inschrijving van de dagvaarding of het exploit tot inleiding van het geding, op de kant van de overschrijving van een eerdere titel van verkrijging.

Als openbare besturen of derden wegens het in gebreke blijven van de veroordeelde of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater, gedwongen zijn om het vonnis uit te voeren, wordt de daaruit te hunnen bate voortvloeiende schuldvordering gewaarborgd door een wettelijke hypotheek, die ingeschreven, vernieuwd, verminderd of gedeeltelijk doorgehaald wordt overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken IV en V van de hypotheekwet.

Die waarborg dekt ook de schuldvordering ten gevolge van de kosten van de hypothecaire formaliteiten, die door hen zijn voorgeschoten en die ten laste komen van de veroordeelde of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater.

Art. 20quater.

Als er op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 20bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, § 7, tweede lid.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur.

Art. 20quinquies.

De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling

als vermeld in artikel 20bis, § 1, rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust.

Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht, de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid.

In afwijking van het tweede lid kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de vordering tot vernietiging niet inroepen als de informatie, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld bij het verlijden van de authentieke akte en als de nieuwe houder van het zakelijk recht verzaakt aan de vordering tot vernietiging.

TITEL IV DE ORGANISATIE VAN HET WOONBELEID

HOOFDSTUK I DE VLAAMSE WOONRAAD

Art. 21.

§ 1. Er wordt een strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen ingesteld als vermeld in artikel 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden, hierna Vlaamse Woonraad te noemen. De Vlaamse Woonraad heeft rechtspersoonlijkheid. De bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden zijn erop van toepassing.

§ 2. De Vlaamse Woonraad heeft de volgende opdrachten :

- 1° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over de hoofdlijnen van het beleid inzake het wonen in het algemeen en de sociale huisvesting in het bijzonder;
- 2° bijdragen tot het vormen van een beleidsvisie over het wonen;
- 3° de maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van het wonen en de sociale huisvesting volgen en interpreteren;
- 4° advies uitbrengen over voorontwerpen van decreet met betrekking tot het woonbeleid;
- 5° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over voorstellen van decreet en over ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot het woonbeleid;
- 6° reflecteren over de bij het Vlaams Parlement ingediende beleidsnota's en beleidsbrieven over het woonbeleid;
- 7° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over ontwerpen van samenwerkingsakkoord met betrekking tot het woonbeleid die het Vlaamse Gewest wil sluiten met de staat of met andere gemeenschappen en gewesten;
- 8° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over beleidsvoornemens, beleidsplannen en in voorbereiding zijnde regelgeving met betrekking tot het woonbeleid op het niveau van de Europese Unie, alsook over in voorbereiding zijnde internationale verdragen met betrekking tot het woonbeleid.

De Vlaamse Regering is verplicht om advies te vragen over :

- 1° de voorontwerpen van decreet, vermeld in het eerste lid, 4°;
- 2° de ontwerpen van reglementair of organiek besluit van de Vlaamse Regering die uitvoering geven aan de inhoud van een decreet met betrekking tot het woonbeleid en waarvan de Vlaamse Regering beslist dat het basisuitvoeringsbesluiten zijn.
- 3° ...

De Vlaamse Regering kan de Vlaamse Woonraad machtigen Vlaanderen te vertegenwoordigen in federale of internationale adviesorganen.

§ 3. De Vlaamse Woonraad wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld die actief zijn in het beleidsveld wonen, uit onafhankelijke deskundigen en uit vertegenwoordigers van provincies, steden en gemeenten.

Namens het maatschappelijke middenveld kunnen in de Vlaamse Woonraad vertegenwoordigers worden benoemd van :

1° sociale woonorganisaties en sociale kredietverstrekkers, met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;

2° representatieve organisaties, opgericht op particulier initiatief en zonder winstoogmerk, met zetel in het Vlaamse Gewest of in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, die als sociale organisatie of beweging of als erkende beroepsvereniging de maatschappelijke voorzieningen of de algemene en specifieke belangen van hun leden inzake wonen ter harte nemen, die de bewoners, de eigenaars of bijzondere doelgroepen met specifieke woonbehoeften vertegenwoordigen of die erkend zijn als welzijnsorganisatie.

Alle organisaties die vertegenwoordigd zijn in de Vlaamse Woonraad moeten hoofdzakelijk het grondgebied van het Vlaamse Gewest als actieterrein hebben of een belang behartigen dat representatief is voor het Vlaamse Gewest. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden voor de voordracht bepalen.

Als onafhankelijke deskundigen kunnen in de Vlaamse Woonraad worden benoemd : academici, deskundigen op het vlak van wonen en huisvesting of andere personen die op grond van hun ervaring, engagement of deskundigheid, gezag verworven hebben wat betreft de verwezenlijking van de doelstellingen, vermeld in dit decreet.

§ 4. De Vlaamse Woonraad bestaat uit twintig leden, door de Vlaamse Regering benoemd voor een termijn van vier jaar. Hiervan zijn er twaalf vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, vijf onafhankelijke deskundigen, een vertegenwoordiger voor de provincies en twee vertegenwoordigers voor de steden en gemeenten.

De vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld worden op dubbeltallen voorgedragen door de in § 3, tweede lid, vermelde organisaties. De vertegenwoordigers van de provincies en van de steden en gemeenten worden respectievelijk voorgedragen door de Vereniging van Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, namens de OCMW's en namens de steden en gemeenten, eveneens op dubbeltallen.

De Vlaamse Regering nodigt de in het tweede lid vermelde organisaties en verenigingen via een openbare oproep uit tot de voordracht van kandidaat-leden voor de Vlaamse Woonraad. Voorzover daarvan melding is gemaakt in de oproep kan ze plaatsvervangende leden benoemen voor de vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, de provincies en de steden en gemeenten.

De onafhankelijke deskundigen worden aangewezen na een openbare oproep tot kandidaatstelling.

§ 5. De voorzitter van de Vlaamse Woonraad is een van de onafhankelijke deskundigen. Hij wordt benoemd door de Vlaamse Regering. De voorzitter vertegenwoordigt de raad in rechte, onverminderd de mogelijkheid tot delegatie van die bevoegdheid.

§ 6. De Vlaamse Woonraad kan te allen tijde vragen aan de leidend ambtenaren van het departement en de intern of extern verzelfstandigde agentschappen van het beleidsdomein waartoe het beleid inzake wonen behoort, om technische toelichtingen te verschaffen over de aangelegenheden waarover hij advies moet of wil uitbrengen.

HOOFDSTUK II [DE PLANNING VAN HET VLAAMSE WOONBELEID]

[AFDELING 1 ALGEMENE BEPALINGEN (ing. decr. 27 maart 2009, art. 7.2.16.)]

Art. 22.

§ 1. De Vlaamse Regering plant de investeringen voor de sociale huisvesting op basis van de resultaten van het wetenschappelijke onderzoek, vermeld in hoofdstuk IV, en van het overleg, vermeld in artikel 28.

Bij de planning van de investeringen wordt tevens rekening gehouden met :

- 1° de resultaten van de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, en de beginselen van artikelen 4.1.4 tot 4.1.6, van voormeld decreet;
- 2° de bepalingen van afdeling 2.

§ 2. De Vlaamse Regering stelt periodiek een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten vast, dat wordt opgesteld door de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid.

Dat investeringsprogramma heeft betrekking op vijf jaar. Het houdt een verdeling in van de middelen over sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten, waarbij het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in rekening gebracht wordt. Zowel de verdeling van de middelen als de regionale spreiding beantwoordt aan de reële woonbehoeften.

Het investeringsprogramma kan jaarlijks worden geactualiseerd door de Vlaamse Regering op voorstel van de entiteit, vermeld in het eerste lid, en na advies van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die overeenkomstig artikel 33 belast wordt met de uitvoering van het investeringsprogramma.

Het investeringsprogramma bevat de nodige middelen :

- 1° voor de verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 428.000.000 euro op jaarbasis;
- 2° voor de verrichtingen die bedoeld zijn om sociale koopwoningen ter beschikking te stellen of om bijzondere sociale leningen toe te staan als vermeld in artikel 79, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 174.000.000 euro op jaarbasis;
- 2°bis voor een programma voor de bouw van sociale koopwoningen waarvoor een bijzondere sociale lening als vermeld in artikel 79 zal worden toegestaan;
- 3° voor de verwervingen (overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 15.000.000 euro op jaarbasis) en de aanleg van wooninfrastructuur als vermeld in artikelen 63 en 64, die nodig zijn met het oog op de verrichtingen, vermeld in 1° en 2° (overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 36.516.000 euro op jaarbasis).

De som van de bedragen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°, wordt met ingang van het begrotingsjaar 2012 jaarlijks minstens aangepast met de aanpassingsfactor voor investeringssubsidies die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest. Het surplus wordt in het investeringsprogramma bestemd voor verrichtingen als vermeld in het vierde lid, op basis van de reële woonbehoeften.

[AFDELING 2 GEWESTELIJKE OBJECTIEVEN VOOR SOCIALE HUURWONINGEN, SOCIALE KOOPWONINGEN EN SOCIALE KAVELS. BIJZONDERE INHAALBEWEGING 2009-2020. MONITORING (ing. decr. 27 maart 2009, art. 7.2.18)]

Art. 22bis.

§ 1. In de periode 2009-2023 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 65 610 eenheden. De uitbreiding betreft :

- 1° 43 440 sociale huurwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2023;
- 2° 21 170 sociale koopwoningen, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2020;
- 3° 1 000 sociale kavels, die verwezenlijkt worden in de periode 2009-2020.

De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd om de cijfers voor de sociale koopsector, vermeld in het eerste lid, op te trekken, indien uit een wetenschappelijke studie, op te leveren in 2011, blijkt dat deze cijfers ten opzichte van de reële behoefte onderraamd zijn en/of dat de onderlinge verhouding tussen sociale koopwoningen en sociale kavels niet adequaat is ten opzichte van de sociale woonbehoefte.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt :

1° op initiatief van :

a) de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, met dien verstande dat zij instaan voor :

1) de verwezenlijking van ten minste 17.170 sociale koopwoningen;

2) de verwezenlijking van ten minste 1000 sociale kavels;

b) private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden die worden bepaald in artikelen 4.1.20 tot 4.1.23 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

2° op grond van :

a) de reguliere investeringen voor sociale huisvesting, in de zin van artikel 22;

b) een op grond van specifieke begrotingskredieten georganiseerde inhaalbeweging, bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 genoemd.

Ongeacht de reële toename, in de periode 2009-2020, van de door de sociale verhuurkantoren in de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden ingeschakelde privéhuurwoningen, worden in die periode ten hoogste 6000 eenheden meegeteld voor het behalen van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid.

§ 1bis. In de periode 2012-2023 breidt de Vlaamse overheid het bescheiden woonaanbod uit met 6 000 eenheden.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt op initiatief van :

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 41, § 2;

2° de private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

§ 2. Met het oog op de bewaking van de verwezenlijking van de gewestelijke objectieven, vermeld in § 1, voert de Vlaamse Regering voor het eerst in 2012 en daarna periodiek om de twee jaar, een voortgangstoets uit over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Indien de Vlaamse Regering vaststelt dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, sluit zij een overeenkomst met sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken.

De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan de voortgangstoets, vermeld in het eerste lid, wordt uitgevoerd. Zij legt een nadere omschrijving vast van het begrip « kennelijk onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken », met dien verstande dat daaronder ten minste moet worden verstaan : het niet of onregelmatig aanwenden van de instrumentaria, vermeld in boek 4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

De Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de overeenkomsten met sociale woonorganisaties, vermeld in het eerste lid. Onverminderd gevallen van overmacht kan zij daartoe elk financieel mechanisme aanwenden dat in rechte is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van gemeentelijke verplichtingen.

HOOFDSTUK III DE TERRITORIALE PLANNING

Art. 23.

§ 1. De Vlaamse regering bakent de volgende gebieden af:

1° de gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren, hierna woonver-nieuwingsgebieden te noemen;

2° gebieden waarin het Vlaams Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en te-gemoetkomingen, hierna woningbouwgebieden te noemen.

De woonvernieuwingsgebieden worden afgebakend op basis van door de Vlaamse regering nader vast te stellen criteria waarmee concentraties van woningen met zware gebreken kunnen worden gemeten. Onder woningen met zware gebreken dient te worden verstaan de woningen die hetzij onverbeterbaar zijn, hetzij verschillende en/of uitgebreide zware gebreken vertonen die slechts door een uitgebreide renovatie kunnen worden verholpen.

De woningbouwgebieden zijn de gebieden waar de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en die bovendien, volgens door de Vlaamse regering nader vast te stellen criteria, deel uitmaken van de bebouwing in een bestaande woonkern, er nauw op aansluiten of binnen een redelijke afstand liggen ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in een bestaande woonkern.

§ 2. Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse Wooncode worden toegekend, wordt rekening gehouden met de lokalisatie van de woning of het woonproject hetzij binnen, hetzij buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

In afwijking van het eerste lid en onverminderd andersluidende bepalingen in de Vlaamse Wooncode, kan de Vlaamse regering de sociale woonprojecten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen subsidiëren zonder onderscheid te maken naargelang de lokalisatie ervan hetzij binnen, hetzij buiten een woningbouwgebied.

HOOFDSTUK IV WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK

Art. 24.

§ 1. De Vlaamse Regering regelt de uitbouw en het beheer van een gecentraliseerde databank, het Datawarehouse Wonen, met informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen. Die databank heeft de volgende doelstellingen :

1° het ondersteunen van de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid;

2° het aanleveren van data voor beleidsmatig wetenschappelijk onderzoek rond wonen;

3° het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen.

Om de doelstellingen, vermeld in het eerste lid, te bereiken, worden in het Datawarehouse Wonen de gegevens verzameld over het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 3 en 4.

De entiteit die door de Vlaamse Regering wordt belast met de ondersteuning van het lokale woonbeleid en de sociale woonorganisaties verstrekken daarvoor de voor het Vlaamse woonbeleid noodzakelijke gegevens waarover ze beschikken, op voorwaarde van machtiging van de mededeling van persoonsgegevens op basis van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens of van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer. De voormelde entiteit is verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens.

De geanonimiseerde individuele gegevens kunnen onder contractuele voorwaarden ook doorgegeven

worden aan wetenschappelijke instellingen met het oog op beleidsrelevant onderzoek waarvan de output eigendom blijft van de Vlaamse Gemeenschap. Met het oog op statistische verwerkingen die de tijdsevolutie van het wonen in Vlaanderen weergeven, worden de gegevens gedurende een periode van vijftig jaar bewaard.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens. Ze bepaalt tevens de algemene organisatorische en technische maatregelen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.

§ 2. De Vlaamse regering richt een onderzoekscel in die verantwoordelijk is voor de organisatie van het wetenschappelijk onderzoek inzake wonen en woonbeleid. De Vlaamse regering bepaalt de aanstellingsvoorwaarden van de wetenschappelijke onderzoekers en draagt daarbij zorg voor de deskundigheid en onafhankelijkheid van de wetenschappelijke onderzoekers van deze cel.

De onderzoekscel publiceert tweejaarlijks een wetenschappelijk woonrapport, waarin de Vlaamse woonsituatie wordt geëvalueerd.

TITEL V DE SOCIALE WOONORGANISATIES

HOOFDSTUK I GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

Art. 25.

De sociale woonorganisaties streven de realisatie van het recht op wonen na door hun activiteiten in te passen in de bijzondere doelstellingen, opgenomen in artikel 4.

Ze voeren alle verrichtingen uit die uitdrukkelijk verband houden met hun opdracht en met de andere aspecten van het sociale woonbeleid, waaraan ze krachtens een decreet of een besluit van de Vlaamse regering moeten of kunnen meewerken.

Art. 26.

Wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in deze titel, de ontruiming van woningen vereist, is de initiatiefnemer verplicht de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die worden vastgesteld op grond van artikel 95 en de bewoners van een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie of de initiatiefnemer te herhuisvesten onder de door de Vlaamse regering gestelde voorwaarden.

Art. 27.

De sociale woonorganisaties verstrekken op eigen initiatief of op verzoek alle nuttige informatie aan de Vlaamse regering.

De sociale woonorganisaties zijn onderworpen aan de decretale bepalingen inzake passieve openbaarheid die in uitvoering van artikel 32 van de Grondwet in het Vlaamse Gewest van toepassing zijn. Ze zijn eveneens onderworpen aan de bepalingen van het decreet van 7 juli 1998 houdende instelling van de Vlaamse Ombudsdienst

Art. 27bis.

Voor de opmaak van schattingsverslagen, in het kader van onroerende transacties krachtens dit decreet, doen sociale woonorganisaties een beroep op een van de hierna volgende personen of instanties :

1° de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën die bevoegd is voor schattingen;

2° een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de Regering en de Vlaamse Executieve, de Franse Gemeenschapsexecutieve, de Waalse Gewestexecutieve en de Executieve van de Duitstalige Gemeenschap, betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat;

3° een notaris;

4° een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;

5° een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt.

De raming van de waarde van een onroerend goed door een persoon of instantie als vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, primeert op de raming van een onroerend goed door een persoon of instantie als vermeld in het eerste lid, 3°, 4° en 5°.

Art. 28.

§ 1. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

§ 2. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een sociale huisvestingsmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente draagt er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe ziet de gemeente erop toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen. Ze kan de sociale woonorganisaties, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en onder de voorwaarden die ze heeft bepaald, de gemeentelijke en intergemeentelijke werking met het oog op het realiseren van de opdrachten vermeld in §§ 1 en 2 en het verbeteren van de dienstverlening aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, subsidiëren.

De Vlaamse Regering stelt de bijzondere regels vast voor de toekenning en de verdeling van de subsidies.

§ 3. De Vlaamse regering begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij het uitwerken van hun woonbeleid en in het bijzonder bij het toezien op de coordinatie met het Vlaamse woonbeleid. De entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid kan deelnemen aan de overlegvergaderingen, die door de gemeente met toepassing van § 2 worden samengeroepen. Ze kan ook op eigen initiatief een dergelijke overlegvergadering samenroepen.

Art. 29.

De Vlaamse Regering waakt erover dat :

1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties worden gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse en gemeentelijke woonbeleid;

2° de sociale woonorganisaties in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van

het woonbeleid, vermeld in artikel 4, en samenwerken, zowel onderling als met andere instanties die lokaal actief zijn inzake wonen;

3° de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid wordt gevolgd;

4° de sociale woonorganisaties hun opdrachten uitvoeren.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2.

Art. 29bis.

§ 1. Een toezichthouder voor de sociale huisvesting, hierna de toezichthouder te noemen, oefent, binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen, het toezicht uit op de volgende verrichtingen :

1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties, met uitzondering van de VMSW, krachtens titels V, VI en VII;

2° de verrichtingen van de VMSW krachtens artikel 34, § 1, met uitzondering van het voorschieten van financiële middelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in 2° en van 6°; krachtens artikel 34, § 3, eerste en tweede lid, en § 5; krachtens titel VI, met uitzondering van artikel 79, § 2, tweede lid, en krachtens titel VII;

3° de volgende verrichtingen van het OCMW, een OCMW-vereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband :

a) de verrichtingen krachtens titel VI en VII;

b) de verhuring van andere woningen dan sociale woningen krachtens titel VII, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

c) de verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels met toepassing van artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

4° de verrichtingen van de erkende ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57, krachtens titel V;

5° de verrichtingen van de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, § 1, eerste lid, 1°.

In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden.

De Vlaamse Regering bepaalt :

1° het profiel en het statuut van de toezichthouder;

2° de nadere regelen voor de aanstelling van de toezichthouders;

3° de nadere regelen voor de toewijzing van de ambtsgebieden.

§ 2. De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor de uitoefening van zijn toezichtsfunctie. Hij kan de vergaderingen bijwonen met betrekking tot de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, van de beheersorganen van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, die tot zijn ambtsgebied behoren. Als het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

§ 3. De toezichthouder beschikt bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, over twee werkdagen om een beslissing te schorsen als hij die beslissing in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. De toezichthouder kan zijn schorsing intrekken en geeft daarvan kennis aan de betrokken instantie.

In geval van schorsing beschikt de toezichthouder over twintig kalenderdagen om tot een vernietiging

over te gaan. In geval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over vier werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.

De termijn om een beslissing te schorsen of te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van die termijn 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.

Bij gebrek aan vernietiging binnen een termijn van twintig kalenderdagen, is de schorsing opgeheven en wordt de beslissing opnieuw uitvoerbaar.

Een schorsing of vernietiging van een beslissing op grond van een inbreuk op het algemeen belang kan uitsluitend als de beslissing manifest onverenigbaar is met de goede werking van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, of als de impact van die beslissing resulteert in een negatief beeld voor de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.

§ 4. In afwijking van paragraaf 3, eerste, tweede, derde en vierde lid, kan de toezichthouder uitsluitend beslissingen schorsen of vernietigen van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°, die betrekking hebben op de toekenning van sociale leningen, en beschikt hij over vier werkdagen om dergelijke beslissingen te schorsen of te vernietigen.

De termijn om een dergelijke beslissing te schorsen of vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop hij kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van de termijn om te schorsen of te vernietigen, is de vervalddag in de termijn begrepen.

In afwijking van paragraaf 3, kan de Vlaamse Regering een aangepaste procedure bepalen voor het schorsen en vernietigen van de andere beslissingen dan de beslissingen, vermeld in het eerste lid, van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°.

§ 5. De instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen tegen de vernietiging binnen dertig kalenderdagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen vijfenveertig kalenderdagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig kalenderdagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn.

§ 6. Als een beslissing overeenkomstig paragraaf 5 definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, een beslissing moet nemen en aan hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan. Hij kan daarvoor een beroep doen op externe bijstand.

§ 7. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de sociale woonorganisaties met uitzondering van de VMSW, aan de erkende ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57, en aan de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, § 1, eerste lid, 1°, die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaven van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van de uitvoeringsbesluiten ervan die betrekking hebben op de voorwaarden om erkend te kunnen worden en te blijven, of die een overtreding plegen tegen dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling of die een beslissing uitvoeren die geschorst of vernietigd werd.

De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de VMSW, het O.C.M.W., een OCMW-vereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband die, na schriftelijk

in gebreke te zijn gesteld, de uitoefening van het toezicht, vermeld in paragraaf 1, verhindert, of die de door de Vlaamse Regering bepaalde termijnen om het toezicht mogelijk te maken niet respecteert.

Tegen de ingebrekestelling, vermeld in het eerste en het tweede lid, kan een schriftelijk verweerschrift worden ingediend. De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen het verweerschrift moet worden ingediend.

Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen en de boete die op grond van de feiten wordt opgelegd. De administratieve geldboete kan in geen geval meer dan 50.000 euro bedragen.

§ 8. Bij wanbetaling van de administratieve geldboete vaardigt de toezichthouder een dwangbevel uit dat wordt geïssueerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO. Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot.

HOOFDSTUK II [DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN]

Art. 30.

§ 1. Een Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, hierna VMSW te noemen, wordt opgericht als een publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap als vermeld in artikel 13 van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, hierna het kaderdecreet te noemen.

De VMSW heeft rechtspersoonlijkheid en zal, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, in de vorm van een naamloze vennootschap worden opgericht. De VMSW is de rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

De bepalingen van het kaderdecreet met betrekking tot de publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen, met uitzondering van artikel 18, § 2, en artikel 25 van het kaderdecreet, zijn van toepassing op de VMSW.

De rechtspositie van de VMSW wordt geregeld door het kaderdecreet, dit decreet en haar statuten. De bepalingen van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de naamloze vennootschappen zijn van toepassing op de VMSW voor alles wat niet geregeld is door het kaderdecreet, door dit decreet, door de wetten en decreten die voor het Vlaamse Gewest en de eronder ressorterende instellingen een regeling inzake begroting, boekhouding, organisatie van de controle en controle op subsidies invoeren, of door haar statuten, en dit voorzover die bepalingen met betrekking tot de naamloze vennootschappen niet in strijd zijn met voormelde decretale of wettelijke regelingen.

Het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten die in het Vlaamse Gewest liggen kunnen inschrijven op het kapitaal van de VMSW. Alle aandelen zijn en blijven op naam.

De statuten van de VMSW worden vastgesteld in een authentieke akte houdende omvorming van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij tot het extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De statuten worden ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd. Ze kunnen alleen worden gewijzigd met goedkeuring van de Vlaamse Regering.

§ 2. De VMSW wordt bestuurd door een raad van bestuur die verantwoordelijk is voor de strategische beheersbeslissingen en voor de controle op het dagelijks management. De raad van bestuur telt minimaal negen en maximaal dertien leden, waaronder een voorzitter en een ondervoorzitter. De Vlaamse Regering bepaalt het aantal leden, benoemt en ontslaat de voorzitter en de ondervoorzitter

en de overige leden van de raad.

Alleen personen die beschikken over relevante deskundigheid bij de opdrachten en bevoegdheden van de VMSW, vermeld in artikelen 33 en 34, of die deskundig zijn op het vlak van financieel beheer of management kunnen tot lid van de raad van bestuur worden aangesteld.

Met behoud van de toepassing van artikel 21 van het kaderdecreet is het mandaat van bestuurder onverenigbaar met het ambt van toezichthouder en met de hoedanigheid van voorzitter, bestuurder of titularis van een leidinggevende functie in een andere sociale woonorganisatie.

§ 3. Het dagelijks bestuur van de VMSW wordt opgedragen aan de gedelegeerd bestuurder, die door de Vlaamse Regering wordt aangesteld. De gedelegeerd bestuurder vertegenwoordigt de VMSW ten overstaan van derden met betrekking tot alle verrichtingen die op het dagelijks bestuur betrekking hebben en ondertekent de overeenkomsten die door de VMSW worden aangegaan.

(§ 1, tweede lid van dit artikel treedt wat de rechtsopvolging van Vlabinvest en het Garantiefonds voor de Huisveting betreft, in werking op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum)

Art. 31.

De Vlaamse Regering bepaalt tot welk homogeen beleidsdomein de VMSW behoort.

De duur van de VMSW is onbepaald. Tot de ontbinding van de VMSW kan alleen bij decreet worden besloten. Dat decreet bepaalt tevens de wijze en de voorwaarden van vereffening.

Art. 32.

§ 1. De VMSW is ertoe gemachtigd deel te nemen aan de pensioenregeling, ingesteld bij de wet van 28 april 1958 betreffende het pensioen van het personeel van zekere organismen van openbaar nut, alsmede van hun rechthebbenden.

§ 2. ...

Art. 33.

§ 1. De VMSW wordt belast met de uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2. Hiertoe ondersteunt ze de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en OCMW-verenigingen, bij de realisatie van woonprojecten en bij het kwaliteitsgerichte en kostprijsbewuste beheer van hun woningpatrimonium, voorzover voormelde actoren in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4.

De VMSW wordt er ook mee belast de actoren, vermeld in het eerste lid, inzake sociale woonprojecten en het beheer van hun sociaal woningpatrimonium te ondersteunen op technisch, financieel, juridisch en administratief vlak.

De VMSW wordt er ook mee belast de sociale verhuurkantoren te ondersteunen bij het huren van woningen op de private huurmarkt en het sociaal verhuren van die woningen. De VMSW vervult daarvoor de volgende taken :

1° het ondersteunen van de sociale verhuurkantoren bij het uitvoeren van de taken, vermeld in artikel 56, § 2, eerste en derde lid;

2° het organiseren van het overleg tussen sociale verhuurkantoren;

3° het ondersteunen van de sociale verhuurkantoren als huurders op de private huurmarkt enerzijds

en als sociale verhuurders anderzijds;

4° het begeleiden van sociale verhuurkantoren die nog niet erkend zijn overeenkomstig artikel 56, § 1, met het oog op die erkenning;

5° het stimuleren en ondersteunen van samenwerkingsverbanden tussen sociale verhuurkantoren enerzijds, en sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, welzijnsorganisaties en andere relevante actoren anderzijds.

Daarnaast heeft de VMSW als opdracht :

1° bijzondere sociale leningen toe te staan voor de verwerving en realisatie van sociale koopwoningen en van andere woningen, en voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van woningen;

2° te zorgen voor het beheer van de financiële middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, overeenkomstig een regeling die de Vlaamse Regering vaststelt na overleg met de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;

3° te zorgen voor het beheer van het solidariteitsfonds, vermeld in artikel 46;

4° wooninfrastructuur aan te leggen als vermeld in artikel 64;

5° zelf woonprojecten te realiseren die hetzij vernieuwend of experimenteel zijn, hetzij noodzakelijk zijn ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2, bij gebrek aan initiatieven van actoren als vermeld in het eerste lid of van initiatiefnemers als vermeld in artikel 75;

6° grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen;

...

8° periodiek oproepen lanceren tot private actoren om projectvoorstellen in te dienen met betrekking tot de verwezenlijking van sociale huurwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen, rekening houdend met volgende modaliteiten :

a) de VMSW wordt door middel van lastgeving gemandateerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen van de betrokken gebieden;

b) de kandidaten die voldoen, worden uitgenodigd om een voorontwerp, met een prijs voor de grond en een prijs voor de opbouw in te dienen;

c) de voorontwerpen en de prijzen worden door een jury naar haalbaarheid getoetst;

d) de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij gaat voor de verdere realisatie in onderhandeling met de inschrijver of de inschrijvers, voor de oppuntstelling van het uitvoeringsdossier;

e) na de goedkeuring, door de VMSW, van de definitieve offertebedragen en op voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunning door de inschrijver werd verkregen, verwerft de sociale huisvestingsmaatschappij het terrein waarna zij de aannemingsopdracht gunt aan de inschrijver;

9° de taken met betrekking tot het grond- en pandenbeleid uitoefenen dewelke worden toegewezen bij of krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid;

10° te zorgen voor de opbouw en het beheer van een databank met informatie over de prestaties van de sociale woonorganisaties en andere door de Vlaamse Regering erkende instanties.

De VMSW kan, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, gewaarborgde kredieten toestaan aan de instanties die bijzondere sociale leningen of sociale leningen toestaan als vermeld in artikelen 78 en 79.

De Vlaamse Regering legt een nadere omschrijving vast van het begrip « grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen », vermeld in het derde lid, 6°.

De Vlaamse Regering bepaalt de opzet, de inhoud, de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens van de databank, vermeld in het derde lid, 10°. Zij kan tevens de organisatorische en technische maatregelen bepalen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de betrouwbaarheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.

§ 3. Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2, stelt de VMSW een jaarlijks uitvoeringsprogramma op dat voor ten minste 30 % betrekking moet hebben op de verwerving of de renovatie en zo nodig de sloping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen of op de verbetering of aanpassing van woningen. Uit het uitvoeringsprogramma moet ook blijken dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan gemengde projecten.

De Vlaamse Regering stelt een procedure vast voor de goedkeuring of de bekrachtiging van het uitvoeringsprogramma, vermeld in het eerste lid, waarbij de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid als uitgangspunt geldt.

§ 4. De VMSW wordt belast met de uitvoering van een of meer opdrachten als vermeld in artikel 49, § 3, 3°, van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. Daartoe kan de Vlaamse Regering een overeenkomst met de VMSW sluiten waarin de voorwaarden worden bepaald. De VMSW kan voor de uitvoering van deze opdrachten jaarlijks een kostenvergoeding ontvangen lastens de begroting van het Vlaamse Gewest.

Art. 34.

§ 1. Om het uitvoeringsprogramma, bedoeld in artikel 33, § 3, te realiseren kan de VMSW:

- 1° zakelijke rechten verwerven op alle onroerende goederen die nodig zijn voor de sociale huisvesting en voor de verwerving van onroerende goederen, of onroerende goederen huren;
- 2° aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, financiële middelen voorschieten en de onroerende goederen die ze zelf verworven heeft, aan hen verkopen, in erfpacht afstaan of verhuren;
- 3° gebouwen slopen en oprichten;
- 4° gebouwen waarop ze een zakelijk of persoonlijk recht bezit, renoveren, verbeteren, aanpassen en inrichten, er zakelijke rechten op afstaan en ze verhuren;
- 5° de bouwverplichting opleggen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aan wie ze zakelijke rechten op onroerende goederen afstaat en aan hen erfdienstbaarheden opleggen om het uitzicht en de functionele inrichting van groepen van woningen te behouden;
- 6° voor de in de artikelen 78 en 79 vermelde sociale leningen, brandverzekeringen en tijdelijke overlijdensverzekeringen aanbieden en alle verrichtingen doen die daar rechtstreeks uit voortvloeien, met inbegrip van alle accessoire waarborgen die aan een dergelijke verzekering kunnen worden verbonden;
- 7° overeenkomsten sluiten met betrekking tot onroerende goederen waarop of waarin woonprojecten in de privé-sector worden gerealiseerd, zoals vermeld in artikel 75.

Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, § 1, vierde lid, 6°, :

- 1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds :
 - a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door Vlabinvest apb;
 - b) een bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
 - c) studentenhuisen of studentengemeenschapshuisen als vermeld in artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
 - d) zorgvoorzieningen als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 29°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
 - e) woningen van de privésector;
 - f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;
- 2° de onroerende goederen, vermeld in 1°, huren;
- 3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van 1°, aan de sociale

huisvestingsmaatschappijen, aan Vlabinvest apb, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren;

§ 2. De Vlaamse regering kan de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen machtigen om onroerende goederen te onteigenen in de gevallen waarin zij oordeelt dat de verkrijging van de betrokken goederen noodzakelijk is in het algemeen belang.

Bij onteigening van onbebouwde terreinen wordt deze machtiging bij voorkeur verleend voor terreinen binnen een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor het uitvoeren van hun vermogensrechtelijke verrichtingen een beroep doen op de ambtenaren van de administratie van de BTW, registratie en domeinen. Wanneer op hen een beroep wordt gedaan, oefenen deze ambtenaren in naam en voor rekening van de VMSW of de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij alle bevoegdheden uit die door de regelgeving inzake de goederen van de Staat werden verleend. Ze zijn bevoegd om de akten te verlijden.

§ 3. De VMSW verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan:

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen;

2° aan gezinnen of alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 33, waarbij ze rekening houdt met de prijsnormen, met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de Vlaamse Regering dienaangaande vaststelt;

3° gemeenten, autonome gemeentebedrijven als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid;

3° /1 initiatiefnemers van projecten als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° ; onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;

4° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;

5° Vlabinvest apb.

De VMSW kan daarenboven in uitzonderlijke omstandigheden en onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, haar middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels uit de hand verkopen. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaraan een middelgrote koopwoning en een middelgrote kavel dient te beantwoorden.

De VMSW kan haar administratieve gebouwen uit de hand verkopen, mits passende publiciteitsmaatregelen.

§ 4. De Vlaamse Regering kan de VMSW machtigen om ter uitvoering van haar opdrachten één of meer vennootschappen voor belegging in schuldvorderingen als vermeld in de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten op te richten of eraan deel te nemen.

§ 5. De VMSW kan voor de uitvoering van haar opdrachten onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, onroerende goederen van andere sociale woonorganisaties, gemeenten en O.C.M.W.'s in beheer nemen.

Art. 35.

In de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse Regering en de VMSW, vermeld in artikel 14 van het kaderdecreet, worden ook nadere regels bepaald voor de relatie en het onderlinge overleg tussen de VMSW en de andere sociale woonorganisaties.

Art. 36.

Behalve met eigen inkomsten wordt de werking van de VMSW gefinancierd door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die haar in staat moeten stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen.

De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen na een overlegprocedure die de inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de VMSW waarborgt. De Vlaamse Regering kan ook nadere regels vaststellen voor de bijdragen van andere actoren als vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, 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.

Art. 37.

De VMSW kan leningen aangaan en kredieten opnemen onder de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt. De Vlaamse regering kan ook de waarborg van het Vlaamse Gewest hechten aan deze leningen en kredieten, zowel voor het geheel als voor een gedeelte ervan.

De Vlaamse regering kan de VMSW machtigen om roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden.

Art. 38.

§ 1. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om :

1° initiatiefnemers van sociale woonprojecten in staat te stellen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels beschikbaar te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;

2° verhuurders van sociale huurwoningen in staat te stellen maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik in de zin van artikel 1.1.3, 106°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009 te nemen.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, en de subsidies, vermeld in artikel 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, of in hoofdstuk II van titel VI, kunnen ter beschikking worden gesteld van de VMSW, die in dat geval instaat voor de verdeling ervan aan de initiatiefnemers. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de subsidie ter beschikking gesteld wordt van de VMSW.

§ 2. De Vlaamse Regering kan aan de VMSW subsidie verlenen om :

1° bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79, § 2, toe te staan aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;

2° grondbeleidsmaatregelen als vermeld in artikel 33, § 1, vierde lid, 6°, uit te voeren.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt verleend.

Art. 39.

...

HOOFDSTUK IIBIS DE SOCIALE HUISVESTINGSMMAATSCHAPPIJEN

Art. 40.

§ 1. De Vlaamse Regering kan vennootschappen met een maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die verantwoordelijk zijn voor het behoorlijk uitvoeren van de taken die hen opgedragen zijn.

Om erkend te kunnen worden en te blijven als sociale huisvestingsmaatschappij moeten die vennootschappen ten minste aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° de vennootschap werkt in het Vlaamse Gewest;
- 2° de zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest;
- 3° de vennootschap verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die haar worden opgelegd door :
 - a) de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;
 - b) elk ander decreet of besluit, voorzover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid;
- 4° de vennootschap verbindt er zich toe het toezicht, zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan, te aanvaarden;
- 5° de vennootschap neemt de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten aan en verbindt er zich toe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrenge;
- 6° de vennootschap stelt een commissaris aan die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen;
- 7° de vennootschap zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle;
- 8° de vennootschap verbindt er zich toe haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking te laten beheren door de VMSW.

De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning, alsook de modelstatuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de regeling voor het beheer van de middelen als vermeld in het tweede lid, 8°, vast. Aan de statuten van een sociale huisvestingsmaatschappij kan geen enkele wijziging worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering, tenzij in de gevallen die door de Vlaamse Regering anders bepaald zijn. Die modelstatuten bepalen dat de bestuurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht zijn het toezicht zoals dat geregeld is in de Vlaamse Wooncode te eerbiedigen en te doen eerbiedigen en tevens te zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als sociale huisvestingsmaatschappij.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappijen nemen, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. Het Wetboek van vennootschappen is van toepassing op die maatschappijen voorzover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

Artikel 661, eerste lid, 7° en 8°, van het Wetboek van vennootschappen is niet van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen. In afwijking van artikel 413 en 559 van het Wetboek van Vennootschappen kan de staat van activa en passiva bij een statutenwijziging die betrekking heeft op het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij, tot zes maanden voordien zijn vastgesteld.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en

herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale woonorganisaties, sociale huisvestingsmaatschappijen uitgezonderd, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een sociale huisvestingsmaatschappij, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in het derde lid, aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 41.

§ 3. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur. Artikel 661, eerste lid, 4°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet op hen van toepassing.

§ 4. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren.

Art. 41.

§ 1. De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren binnen hun werkgebied de volgende opdrachten uit :

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor deze autonome taken met betrekking tot een bescheiden woonaanbod geen subsidies of tegemoetkomingen in de zin van titel VI of in de zin van artikelen 80, 94, 95 of 96, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 ontvangen of aanwenden. Zij hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun taken met betrekking tot het bescheiden woonaanbod en hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit hun taken met betrekking tot het bescheiden woonaanbod worden wederaangewend voor deze taken of voor hun taken met betrekking tot het

sociaal woonaanbod.

§ 3. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen alleen niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten en de noodzaak ervan wordt verantwoord aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of aan de hand van de architectonische en ruimtelijke aspecten die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten zoals voorzien in artikel 3. De verrichtingen in dat verband hebben steeds een subsidiair en accessoir karakter ten opzichte van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociaal woonbeleid en kaderen in de ruimere integratie van het woonbeleid in andere beleidsvelden. Deze verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies die worden verstrekt in het kader van het sociaal woonbeleid. De inkomsten en uitgaven worden op een transparante wijze afgezonderd van de andere financiële stromen van de sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappij wendt de netto-opbrengst van verkoop of verhuur aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 41. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen nader regelen.

Art. 42.

De bepalingen van artikel 34, § 1, met uitzondering van het eerste lid, 2° en 6°, § 3, eerste en tweede lid, en § 5, en van artikel 37, tweede lid, zijn van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen eveneens hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken middels publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij een menging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Vlaamse Regering stelt de nadere regelen vast voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties en tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen onderling.

Art. 42bis.

In dit artikel wordt verstaan onder woonproject met sociaal karakter : een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd werd met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

Voor de toepassing van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde worden de woningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen die gerealiseerd zijn door die sociale huisvestingsmaatschappij.

Art. 43.

§ 1. De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen :

1° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;

2° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;

3° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, worden woningen waarvan de renovatiewerkzaamheden voltooid zijn niet beschouwd als nieuwe terbeschikkingstellingen, met uitzondering van de woningen waarbij de kostprijs van de renovatiewerkzaamheden meer bedraagt dan de helft van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aankoopprocedure en de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs.

§ 2. In afwijking van § 1 zijn de volgende woningen geen voorwerp van het kooprecht :

1° woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden, hetzij door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 of door Vlabinvest apb, hetzij in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, als een van die verbintenissen een verkoop verbiedt;

2° woningen als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2°;

3° woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, tenzij al eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;

4° woningen waarvoor renovatiewerkzaamheden gepland zijn die opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

§ 3. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is de netto-opbrengst uit de verkoop van een woning te investeren in het numerieke behoud van haar patrimonium. De netto-opbrengst is de opbrengst uit de verkoop van de woning na aftrek van het saldo van de op de verkochte woning staande kredieten.

Als de netto-opbrengst ontoereikend is voor het numerieke behoud van het patrimonium, krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij voor het saldo voorrang op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de toepassing van die voorrang.

§ 4. De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van twintig jaar na de aankoop ervan. Als hij de bewoningsplicht niet nakomt, of als hij de woning wil verkopen binnen die termijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij het recht om de woning terug te nemen tegen de prijs, bepaald in artikel 84, § 1, tweede lid. Maakt de sociale huisvestingsmaatschappij geen gebruik van dat recht als ze kennis krijgt van het ontstaan ervan, dan vervalt voormelde verplichting van de koper.

§ 5. De prijs voor de woning waarop het recht van aankoop wordt uitgeoefend, is gelijk aan de venale waarde die geraamd wordt met toepassing van artikel 27bis. De schattingen blijven één jaar geldig. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de schattingsaanvraag.

De zittende huurder die de sociale huurwoning aankoopt, betaalt alle belastingen, heffingen, erelonen en kosten met betrekking tot de verkoopakte en de schatting, alsook, binnen een maximum dat de Vlaamse Regering bepaalt, de kosten voor de afpaling en de opmeting en de administratieve kosten.

Art. 44.

Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen overeenkomstig artikelen 60 tot 73, financieren de sociale huisvestingsmaatschappijen de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten als vermeld in artikel 41, met leningen, aangegaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, aangegaan bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij een subsidie als vermeld in hoofdstuk II van titel VI ontvangt, kan de Vlaamse Regering bijzondere regelen vaststellen om die subsidie geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op een deel of het geheel van het woningpatrimonium van de huisvestingsmaatschappij.

Art. 45.

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan met de VMSW een overeenkomst sluiten waarin de uitvoering van de opdrachten en de terbeschikkingstelling en aanwending van de financiële middelen worden geregeld. Die overeenkomst houdt rekening met het Vlaamse woonbeleid en met het woonbeleid van de gemeenten die tot het werkgebied van de maatschappij behoren, meer in het bijzonder met de resultaten van het woonoverleg, vermeld in artikel 28.

Ze kan pas worden gesloten na raadpleging, door de VMSW, van die gemeenten en van de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in hetzelfde werkgebied actief zijn.

Art. 45bis.

...

Art. 46.

De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden de sociale huisvestingsmaatschappijen die een hoger dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen, een beroep kunnen doen op een solidariteitsfonds. Dat solidariteitsfonds wordt van de nodige middelen voorzien door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die een lager dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen.

Met behoud van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, moet de sociale huisvestingsmaatschappij die een beroep wil doen op het solidariteitsfonds blijf geven van behoorlijk bestuur.

De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de bijdragen en regelt de werkwijze van het fonds, dat wordt beheerd door de VMSW.

Bij besluit van de Vlaamse Regering kunnen terugbetalingen als vermeld in artikel 59, in afwijking van dezelfde bepalingen, geheel of gedeeltelijk worden toegewezen aan het solidariteitsfonds.

Art. 47.

...

Art. 48.

Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een sociale huisvestingsmaatschappij die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse

Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen :

1° de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, vervroegen;

2° verplichten om een beroep te doen op externe bijstand;

3° aanstellen van een bestuurder die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij;

4° de activiteiten van de sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk uitbesteden;

5° verplichten tot samenwerking met een andere sociale huisvestingsmaatschappij.

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een sociale huisvestingsmaatschappij die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen :

1° verplichten tot fusie met een andere sociale huisvestingsmaatschappij;

2° intrekken van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Met behoud van de toepassing van artikel 49 kan de Vlaamse Regering de nadere regelen en de procedure vaststellen voor het opleggen van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid.

Art. 49.

§ 1. De uittredende vennoten van de sociale huisvestingsmaatschappij die verplicht wordt tot fusie met een andere sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij, krijgen tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse Regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was.

§ 2. De intrekking van de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft van rechtswege tot gevolg dat het vermogen van de ontbonden vennootschap, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, overgaat op een andere overeenkomstig haar statuten aan te wijzen sociale huisvestingsmaatschappij.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag van de betekening ervan. Van dan af worden alle bevoegdheden om de sociale huisvestingsmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het patrimonium van de ontbonden vennootschap op de aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en het afsluiten van de vereffening uit te spreken. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningprocedure vereist zijn.

§ 3. ...

HOOFDSTUK III HET VLAAMS WONINGFONDS [... (geschr. Decr. 31 mei 2013, art. 18, l: 21 juli 2013)]

Art. 50.

§ 1. De coöperatieve vennootschap "Vlaams Woningfonds", hierna VWF te noemen, wordt erkend als sociale woonorganisatie.

§ 2. Het VWF heeft de volgende opdrachten:

- 1° de woonvoorwaarden van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren door aangepaste woningen beschikbaar te stellen en door woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te helpen een eigen woning te verwerven of in goede staat te behouden;
- 2° mee te werken aan de strijd tegen verkrotting en leegstand;
- 3° bij te dragen tot de aanpassing van woningen;
- 4° bij te dragen tot de uitvoering van de specifieke maatregelen inzake het stedelijk beleid van de Vlaamse regering.

Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven draagt het Vlaamse Gewest, overeenkomstig artikel 52, bij in de financiering van de verrichtingen van het VWF die noodzakelijk zijn om voormelde opdrachten uit te voeren.

Art. 51.

Om zijn opdrachten uit te voeren kan het VWF alle onroerende en roerende verrichtingen realiseren die daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen. Bedoeld worden onder meer:

- 1° onroerende goederen huren, kopen of ruilen of er andere zakelijke rechten op verwerven;
- 2° deze onroerende goederen renoveren, vervangen of bebouwen en ze vervolgens verhuren, onderverhuren of er zakelijke rechten op afstaan;
- 3° bijzondere sociale leningen toestaan.

Art. 52.

De Vlaamse regering kan het VWF binnen het plafond, vermeld in de begrotingsdecreten, machtigen om leningen uit te schrijven of aan te gaan of kredieten op te nemen onder waarborg van het Vlaamse Gewest. Ze stelt het bedrag en de voorwaarden van deze leningen en kredieten vast, bepaalt de hoogte van de eventuele waarborg en van het interestgedeelte dat het Vlaamse Gewest voor zijn rekening neemt en de wijze waarop ze deze ten laste neemt. Ze bepaalt tevens de duur van die tenlasteneming en behoudt zich daarbij het recht voor om op welk moment ook de resterende interestgedeelten geheel of gedeeltelijk te actualiseren en eventueel vervroegd aan het VWF te betalen.

Het VWF besteedt de opbrengst van deze leningen en kredieten, overeenkomstig de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt, aan de hierna vermelde verrichtingen:

- 1° toestaan van bijzondere sociale leningen, zoals bedoeld in artikel 79, § 2;
- 2° zakelijke rechten verwerven op gebouwen of die gebouwen voor minstens negen jaar huren, om ze na renovatie of vervanging als woningen beschikbaar te stellen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 3° binnen het kader van een renovatie- of opvulbouwproject dat de Vlaamse regering heeft goedgekeurd, woningen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden bouwen, en zakelijke rechten verwerven op de daartoe noodzakelijke gronden of te slopen gebouwen;
- 4° verbeteren of aanpassen van woningen;
- 5° andere verrichtingen waartoe de Vlaamse regering opdracht geeft en die passen in het Vlaamse woonbeleid en in de specifieke opdracht van het VWF ten aanzien van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Het VWF kan sociale koopwoningen ter beschikking stellen van woonbehoeftige gezinnen en

alleenstaanden, voor zover ze samen met huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject worden gerealiseerd, dat gelegen is in een woonvernieuwingsgebied.

Een huurwoning, waarvan het VWF eigenaar is en die werd gerealiseerd met een projectsubsidie krachtens artikel 60 tot 73 of artikel 75, mag worden verkocht aan de zittende huurder onder de voorwaarden die de Vlaamse regering oplegt.

Art. 53.

Het VWF boekt elk jaar de noodzakelijke reservering voor de dekking van de lasten die het zelf moet dragen met betrekking tot de leningen en kredieten bedoeld in artikel 52. De manier van boeking en berekening van die reservering wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorgelegd. De winsten die voortvloeien uit de besteding van die leningen en kredieten komen aan het Vlaamse Gewest ten goede. Ze worden geboekt in een onbeschikbare reserve waarvan de Vlaamse regering het gebruik regelt.

Art. 54.

De gewestwaarborg kan alleen worden verleend als het VWF er zich vooraf toe verbindt om een gedeelte van de leningen of kredieten in kwestie te besteden aan de verwerving en/of de renovatie, en zo nodig de slooping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen, aan de verbetering of aanpassing van woningen en/of het toestaan van leningen voor dergelijke verrichtingen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

De Vlaamse regering stelt jaarlijks dat gedeelte vast, maar het mag niet minder dan 30 % bedragen van de leningen of kredieten in kwestie.

Art. 55.

Voor de naleving van de bepalingen van dit hoofdstuk staat het VWF onder het toezicht van de toezichthouder.

De toezichthouder toetst de activiteiten van het VWF en de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van leningen of kredieten, vermeld in artikel 52, aan de regelgeving hierover.

In het bijzonder ziet hij erop toe dat het beleid van het VWF wordt gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse Woonbeleid. Hij waakt erover dat het VWF deelneemt aan het overleg, vermeld in artikel 28, telkens als het daartoe wordt uitgenodigd.

HOOFDSTUK IV DE ERKENDE HUURDIENSTEN

Art. 56.

§ 1. De Vlaamse regering kan, rekening houdend met artikel 29, huurdersbonden en sociale verhuurkantoren erkennen als huurdiensten waarvan de werking wordt gesubsidieerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 58.

Om erkend te kunnen worden als huurdienst moet ten minste aan de volgende voorwaarden voldaan zijn:

1° de huurdienst is werkzaam en gevestigd in het Vlaamse Gewest;

2° de huurdienst verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die hem worden opgelegd door:

a) de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;

b) elk ander decreet of besluit, voorzover die betrekking hebben op aspecten van het sociale woonbeleid;

3° de huurdienst verbindt er zich toe het toezicht van de Vlaamse regering en van de toezichthouder

voor de sociale huisvesting in het bijzonder, te aanvaarden.

De Vlaamse regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de intrekking van de erkenning. De Vlaamse regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als huurdienst, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft.

§ 2. De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen, zoals hierna bepaald, de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privé-huurwoningmarkt.

De huurdersbonden verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder.

De sociale verhuurkantoren hebben als taak privé-huurwoningen in te schakelen voor de huisvesting van woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden. In het bijzonder huren ze met dat doel woningen op de private huurwoningmarkt om ze aan de woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren en ontwikkelen ze initiatieven op het vlak van de woonbegeleiding om hun huurders in de praktijk vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder.

§ 3. De Vlaamse Regering kan, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de toezichthouder, de erkenning van een huurdienst intrekken.

§ 4. ...

§ 5. ...

§ 6. ...

Art. 57.

De Vlaamse Regering erkent een ondersteuningsstructuur voor initiatieven ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.

De Vlaamse Regering stelt de bijzondere voorwaarden vast waaronder de erkenning van de ondersteuningsstructuur wordt verleend. De erkenning kan op elk moment worden ingetrokken als de gestelde voorwaarden niet worden nageleefd.

De ondersteuningsstructuur heeft de volgende taken :

1° het ondersteunen van de erkende huurdersbonden bij het uitvoeren van de taken, vermeld in artikel

56, § 2, eerste en tweede lid, en hen vertegenwoordigen in advies- en overlegorganen inzake Wonen;

2° het ondersteunen van bewonersgroepen in de sociale huisvesting;

3° het nemen van initiatieven ten aanzien van andere organisaties of instanties, ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.

Art. 58.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 56, en van de ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van

het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap mag nooit meer bedragen dan 100 % van de totale kosten.

TITEL VI INSTRUMENTEN VAN HET WOONBELEID

[HOOFDSTUK I HET FONDS VOOR DE HUISVESTING]

AFDELING 1 ...

Art. 59.

Onverminderd andersluidende bepalingen worden de terugbetalingen van subsidie of van tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse Wooncode verleend werden en die teruggevorderd worden omdat de begunstigden de aangegane verbintenissen of gestelde voorwaarden niet naleven, toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting ...

Het Fonds voor de huisvesting wordt opgericht als een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, § 1, van 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 .

Aan het Fonds voor de huisvesting worden eveneens de netto-ontvangsten toegewezen die voortvloeien uit de toepassing van het Heffingsdecreet met ingang van het heffingsjaar 2005.

De middelen van dit Fonds moeten rechtstreeks bijdragen tot wat het woonbeleid ten goede kan komen, onder meer tot het wetenschappelijk onderzoek en tot vernieuwende of experimentele woonprojecten die aansluiten bij de doelstellingen van artikel 3 en 4 of die bijdragen tot de ontwikkeling van het woonbeleid in internationaal verband.

De Vlaamse regering wijst de ambtenaren aan die belast zijn met de invordering van de subsidies en tegemoetkomingen, evenals de ambtenaren die bevoegd zijn om hiervoor een dwangbevel op te stellen, te viseren en uitvoerbaar te verklaren. De Vlaamse regering kan haar bevoegdheid ter zake delegeren tot op het meest functionele niveau.

HOOFDSTUK II SUBSIDIERING VAN OVERHEIDSINITIATIEVEN

AFDELING 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 60.

§ 1. Om het recht op wonen te bevorderen, kan de Vlaamse regering, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, subsidie verlenen voor een aantal verrichtingen die betrekking hebben op een sociaal woonproject en die passen in:

- 1° de verwerving van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen;
- 2° de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur;
- 3° de bouw van sociale koopwoningen en de renovatie van gebouwen of woningen om er sociale koopwoningen van te maken;
- 4° de verhuring van sociale huurwoningen.

Rekening houdend met de bepalingen van dit hoofdstuk stelt de Vlaamse regering de bijzondere voorwaarden vast waaronder ze subsidie verleent.

§ 2. Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk en in artikel 4.1.15 van het decreet Gronden en Pandenbeleid zijn bepaald en rekening houdend met de bepalingen van artikel 29, kan subsidie, zoals bedoeld in § 1, worden verleend aan de volgende initiatiefnemers:

- 1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;

2° het VWF, behalve voor verrichtingen die betrekking hebben op sociale kavels;
3° de gemeenten, behalve voor de verrichtingen die betrekking hebben op sociale koopwoningen;
4° de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, evenwel beperkt tot de subsidie voor wooninfrastructuur;
5° de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en OCMW-verenigingen, behalve voor verrichtingen die betrekking hebben op sociale koop-woningen of sociale kavels.

§ 3. Wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in deze titel, de ontruiming van woningen vereist, is de initia-tiefnemer verplicht de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die worden vastgesteld op grond van artikel 95 en de bewoners van een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie of de initiatiefnemer, te herhuisvesten onder de door de Vlaamse regering gestelde voorwaarden.

Art. 61.

De Vlaamse regering bepaalt het bedrag van de subsidies, vermeld in dit hoofdstuk. Behoudens een andersluidende decretale bepaling, mag dit bedrag nooit hoger zijn dan 85 % van het subsidiabele bedrag.

Het bedrag van de subsidie mag in afwijking van het eerste lid tot 95 % van het subsidiabele bedrag bedragen voor de sociale koopwoningen die deel uitmaken van een gemengd woonproject.

Behoudens andersluidende decretale bepaling, is elk ander voordeel dat de Vlaamse regering eventueel voor dezelfde verrichting toekent op grond van haar gewest- of gemeenschapsbevoegdheden in deze percentages begrepen.

In afwijking van het derde lid kan de subsidie, vermeld in dit hoofdstuk, voor het niet-gesubsidieerde gedeelte gecombineerd worden met de andere middelen die de initiatiefnemers, vermeld in artikel 60, § 2, op grond van dit decreet kunnen verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen.

Art. 62.

§ 1. De toezichthouder is bevoegd om namens de Vlaamse regering controle uit te oefenen op de aanwending van de subsidies, vermeld in dit hoofdstuk.

§ 2. De Vlaamse regering stelt de bijzondere regels vast voor de eventuele terugbetaling van de ontvangen subsidie in de gevallen waarin, bij de realisatie van het sociaal woonproject, één of meer elementen werden gewijzigd, in het bijzonder de bestemming van gronden of gebouwen.

AFDELING 2 [SUBSIDIE VOOR DE VERWERVING VAN ONROERENDE GOEDEREN (verv. Decr. 31 mei 2013, art. 27, l: 21 juli 2013)]

Art. 63.

De Vlaamse regering kan subsidie verlenen voor de verwerving van de eigendom, onder bezwaren-de titel, van een bebouwd of onbebouwd onroerend goed.

Wat het bedrag van de subsidie betreft, maakt de Vlaamse Regering een onderscheid naargelang het te verwerven onroerend goed gelegen is binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

Het VWF ontvangt deze subsidie enkel voor de verwerving van bebouwde onroerende goederen.

AFDELING 3 SUBSIDIE VOOR WOONINFRASTRUCTUUR

Art. 64.

§ 1. De Vlaamse regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen:

- 1° gronden bouwrijp te maken, in voorkomend geval door sloping van de aanwezige constructies;
- 2° infrastructuurwerken uit te voeren, met name de wegenuitrusting, de nutsvoorzieningen en de inrichtingen voor afvoer en zuivering van afvalwater die voor de woningen in kwestie noodzakelijk zijn;
- 3° gemeenschapsvoorzieningen op te richten;
- 4° aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving uit te voeren, behalve ten behoeve van sociale kavels.

§ 2. ...

§ 3. In deze paragraaf wordt verstaan onder :

- 1° Algemene Overeenkomst : de Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, en Serviceflats Invest nv, gesloten op 18 oktober 1995 en gewijzigd door een addendum van 3 december 1996 en 22 juli 2008;
- 2° serviceflats : individuele wooneenheden in een serviceflatgebouw als vermeld in artikel 2, 5°, van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor bejaarden;
- 3° Serviceflats Invest nv : de bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 1995 erkende vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal.

Zolang Serviceflats Invest nv de in de Algemene Overeenkomst opgenomen doelstelling om 2 000 serviceflats te realiseren niet heeft bereikt, kan in afwijking van artikel 60 de subsidie voor verrichtingen als vermeld in paragraaf 1, 1°, 2° en 3°, ook worden verleend aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk.

§ 4. In afwijking van artikel 60 kunnen subsidies, vermeld in dit artikel, ook worden verleend aan initiatiefnemers, opgericht in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk, overeenkomstig de wet van 27 juni 1921, waarbij aan verenigingen zonder winstgevend doel en aan instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend.

§ 5. In afwijking van artikel 60 kunnen de subsidies, vermeld in dit artikel, ook worden verleend voor de verrichtingen in het kader van een renovatieproject voor woningen van een wijk of buurt, waaraan een in artikel 60 vermelde initiatiefnemer deelneemt.

Art. 65.

De subsidiëring van infrastructuurwerken en van aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving, vermeld in artikel 64, § 1, eerste lid, 2° en 4°, is slechts mogelijk als de initiatiefnemer er zich toe verbindt de wooninfrastructuur in kwestie, samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse regering wordt bepaald aan de gemeente over te dragen om in het gemeentelijke openbare domein te worden ingelijfd.

De initiatiefnemer kan de gemeenschapsvoorzieningen die niet uitsluitend bedoeld zijn voor de bewoners van de woningen van het sociaal woonproject, aan de gemeente overdragen om in het gemeentelijke openbare domein te worden ingelijfd.

De initiatiefnemer mag voor de overdracht aan de gemeente, bedoeld in dit artikel, een vergoeding vragen die niet meer mag bedragen dan het niet-gesubsidieerde deel van de kostprijs van de werkzaamheden, verrichtingen en voorzieningen.

De overdracht gebeurt overeenkomstig een procedure die de Vlaamse regering uitwerkt en die voor de gemeente de nodige waarborgen biedt inzake overleg bij het ontwerp en de uitvoering van de verrichtingen.

De gemeente is onderhoudsplichtig voor de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen die aan haar werden overgedragen.

Art. 66.

§ 1. Elke koper, erfpachter of opstalhouder van een sociale kavel, gereali-seerd met een subsidie overeenkomstig deze afdeling, moet voldoen aan de voorwaarden inzake inkomen en onroerend bezit die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 2. De koper, erfpachter of opstalhouder moet zijn woning bouwen of laten bouwen en ze vervolgens zelf bewonen binnen de termijn en volgens de voorwaarden die de Vlaamse regering vaststelt.

Wanneer de koper zich niet aan deze termijn en deze voorwaarden houdt, moet hij het gedeelte van de kostprijs van de uitgevoerde verrichtingen, dat betrekking heeft op zijn perceel en een door de Vlaamse regering vast te stellen deel van de meerwaarde van het perceel, terugbetalen aan het Vlaamse Gewest en aan de betrokken initiatiefnemer, elk voor zijn aandeel, tenzij de initiatiefnemer het perceel wederinkoopt. De Vlaamse regering bepaalt de berekeningswijze voor het terug te betalen bedrag.

Wanneer de erfpachter of opstalhouder zich niet aan deze termijn en deze voorwaarden houdt, dan wordt de erfpacht- of opstalovereenkomst van rechtswege ontbonden.

Art. 67.

...

Art. 68.

In afwijking van artikel 61, eerste en tweede lid kan de subsidie die overeenkomstig deze afdeling wordt verleend, tot 100 % bedragen van het subsidiabele bedrag.

AFDELING 4 [SUBSIDIE VOOR BOUW VAN EN RENOVATIE TOT SOCIALE KOOPWONINGEN (verv. Decr. 31 mei 2013, art. 31, l: 21 juli 2013)]

Art. 69.

De Vlaamse regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers te stimuleren één of meer sociale koopwoningen te bouwen. Het VWF ontvangt deze subsidie alleen als de bouw bovendien past in een renovatie- of opvulbouwproject dat de Vlaamse regering heeft goedgekeurd.

Wat het bedrag van de subsidie betreft, maakt de Vlaamse Regering een onderscheid naargelang de sociale koopwoningen binnen of buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied worden gerealiseerd.

Art. 70.

De Vlaamse regering kan subsidie verlenen voor de renovatie van één of meer woningen of gebouwen om er sociale koopwoningen van te maken.

Art. 71.

...

AFDELING 5 SUBSIDIE VOOR DE VERHURING, VERBETERING EN AANPASSING VAN WONINGEN

Art. 72.

De Vlaamse regering kan subsidie verlenen:

1° ...

2° om sociale huurwoningen die in een sociale woonwijk geventueerd zijn uit te rusten voor de activiteiten van het dagelijkse leven van personen met een handicap, met inbegrip van de bouw en/of de inrichting van specifieke voorzieningen die daarvoor noodzakelijk zijn;

3° om de verhuurder van sociale huurwoningen in staat te stellen huurverminderingen toe te kennen, volgens de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt.

Art. 73.

De subsidie voor de verrichtingen, vermeld in artikel 72, 2° kan, in afwijking van artikel 61, eerste en tweede lid, meer dan 85 % bedragen van het subsidiabele bedrag.

HOOFDSTUK III SUBSIDIERING VAN WOONPROJECTEN VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN EN VAN WOONPROJECTEN IN DE PRIVE-SECTOR

AFDELING 1 WOONPROJECTEN VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN

Art. 74.

De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en onder de bijzondere voorwaarden die ze bepaalt, de subsidie, vermeld in artikel 72, eerste lid, 3°, verlenen aan sociale verhuurkantoren die erkend zijn overeenkomstig artikel 56, § 1.

De subsidie heeft in dat geval betrekking op woningen uit de privé-sector die de sociale verhuurkantoren beschikbaar stellen van woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

AFDELING 2 WOONPROJECTEN IN DE PRIVE-SECTOR

Art. 75.

§ 1. Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en rekening houdend met de bepalingen van de artikelen 61 en 65, kan de Vlaamse regering de subsidie, zoals bedoeld in de artikelen 64, § 1, ook verlenen aan andere initiatiefnemers dan die vermeld in artikel 60, § 2 of artikel 64, § 4 of § 5.

De subsidie wordt op grond van deze afdeling enkel verleend als de geplande verrichtingen bedoeld zijn om in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied sociale huurwoningen te realiseren.

§ 2. De woningen worden door een initiatiefnemer, vermeld in artikel 60, § 2, verhuurd of onderverhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

§ 3. Behoudens toepassing van artikel 64, § 4, engageert de begunstigde van de subsidie zich met betrekking tot de woningen tot een eenzijdige verkoopbelofte ten voordele van de initiatiefnemer, bedoeld in § 2, waarmee wordt samengewerkt. Voor het geval de koopoptie niet wordt gelicht, verleent hij aan de VMSW en aan de sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen met een werkgebied waarin het woonproject gelegen is, een recht van voorkoop op deze woningen.

De voorwaarden van de verkoopbelofte en van het recht van voorkoop, onder meer de termijn voor de

lichting van de koopoptie en de berekening van de koopprijs, worden geregeld in een overeenkomst die de begunstigde van de subsidie sluit:

- hetzij met de VMSW of met een sociale huisvestingsmaatschappij, wanneer met een van hen wordt samengewerkt;
- hetzij, in de andere gevallen, met het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering.

De overeenkomst bevat verder alle regelingen inzake de beschikbaarstelling van de woningen aan de initiatiefnemer, bedoeld in § 2. Voor de verhuring of onderverhuring aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden gelden de bepalingen van artikel 91 tot 99 en, naar gelang van het geval, van artikel 100 of 101.

De overeenkomst met de VMSW of met een sociale huisvestingsmaatschappij wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorgelegd.

§ 4. De Vlaamse regering stelt de bijzondere voorwaarden vast voor de subsidie vermeld in dit artikel.

Art. 76.

Behoudens toepassing van artikel 64, § 4, worden de bouwwerken die hij gerealiseerd heeft, ten voordele van het Vlaamse Gewest bezwaard met een hypotheek van de eerste rang ten belope van de subsidie, vermeerderd met de interesten tegen de wettelijke interestvoet, als waarborg voor de uitvoering van de prestaties waartoe de begunstigde van de subsidie zich verbonden heeft in de overeenkomst, vermeld in artikel 75, § 3.

De hypotheek wordt bij de vervreemding van de woningen doorgehaald, zoals door de Vlaamse regering bepaald.

Als de begunstigde van de subsidie erin toestemt, kan de hypotheek, vermeld in het eerste lid, gevestigd worden op andere onroerende goederen die hij in eigendom bezit. Ze kan, met instemming van de Vlaamse regering, ook vervangen worden door een bankgarantie ten belope van hetzelfde bedrag.

De bepalingen van het eerste lid zijn niet van toepassing als de bouwwerken vanaf de oprichting eigendom worden van het Vlaamse Gewest of van de initiatiefnemer, bedoeld in artikel 75, § 2, waarmee wordt samengewerkt.

Art. 77.

De Vlaamse regering kan de waarborg van het Vlaamse Gewest hechten aan de leningen die de begunstigde van de subsidie aangaat of aan de kredieten die hij opneemt om de prestaties uit te voeren waartoe hij zich heeft verbonden. De waarborg bedraagt nooit meer dan 90 % van het oorspronkelijke bedrag van de lening of het krediet. Hij heeft enkel betrekking op de terugbetaling van het kapitaal.

AFDELING 3 HET GARANTIEFONDS VOOR HUISVESTING

Art. 77bis.

Er wordt een Garantiefonds voor Huisvesting opgericht.

Het Garantiefonds voor Huisvesting heeft rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van het type A in de zin van 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. De bepalingen van dat decreet zijn op het fonds van toepassing voor

zover daar in dit decreet niet van afgeweken wordt.

Het Garantiefonds voor Huisvesting wordt beheerd door de Vlaamse Regering. Tussen het Garantiefonds voor Huisvesting en de VMSW wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot de terbeschikkingstelling aan het Garantiefonds voor Huisvesting van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden. De VMSW ontvangt daarvoor jaarlijks een kostenvergoeding lastens de begroting van het Garantiefonds voor Huisvesting.

Art. 77ter.

De middelen van het Garantiefonds voor Huisvesting zijn:

- 1° een jaarlijkse dotatie lastens de begroting van het Vlaamse Gewest;
- 2° het gebeurlijk saldo op het einde van het voorgaand begrotingsjaar op het Garantiefonds;
- 3° alle middelen die voortkomen uit de activiteiten van het Garantiefonds;
- 4° alle andere middelen die nuttig zijn in het kader van de taken van het Garantiefonds. In functie van deze taken kan de Vlaamse regering overeenkomsten sluiten met derden. (ing. decr. 20 december 2002, art. 23, l: 1 januari 2003)]

Art. 77quater.

De Vlaamse regering kan aan het Garantiefonds voor Huisvesting de volgende taken toevertrouwen:

- 1° de betaling van de huurachterstallen voor woningen onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 2° de betaling van de huurgelden bij leegstand voor woningen onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 3° de financiering van werken, onder meer infra-structuurwerken, het bouwrijp maken van percelen, het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen en wijkcentra, met inbegrip van alle handelingen die daarmee verband houden, voor zover ze kaderen binnen een woonproject onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 4° het nemen van zakelijke rechten op gronden of ander vastgoed waarop een initiatiefnemer woningen bouwt, die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn als woonproject in zoverre dit niet door een derde gebeurt of het financieren van dergelijke zakelijke rechten, dit alles onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 5° eigenaar worden van woningen onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 6° de financiering van de actuele waarde van de woningen bij het einde van de in 4° bedoelde zakelijke rechten onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 7° de betaling van tussenkomsten voor woningen onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden.

Onder initiatiefnemer wordt niet alleen verstaan de initiatiefnemers nominatief vermeld in artikel 60, § 2, maar ook andere initiatiefnemers, bedoeld in artikel 75. (ing. decr. 20 december 2002, art. 23, l: 1 januari 2003)]

Art. 77quinquies.

De Vlaamse regering stelt de verdere regels vast betreffende de werking en het beheer van het Garantiefonds voor Huisvesting evenals de regels inzake afstand onder bezwarende titel van de rechten op grondreserves aan derden om woonprojecten te realiseren, voor zover ze aansluiten bij de taakstelling van het Garantiefonds voor Huisvesting.

De Vlaamse regering stelt jaarlijks een verslag op over de werking en het beheer van het Garantiefonds voor Huisvesting. Dit verslag wordt aan het Vlaams Parlement meegedeeld.

Art. 77sexies.

De woningen die worden gefinancierd via een tussenkomst van het Garantiefonds voor Huisvesting worden verhuurd onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden. (ing. decr. 20 december 2002, art. 23, l: 1 januari 2003)]

HOOFDSTUK IV ANDERE STEUNMAATREGELEN

AFDELING 1 SOCIALE LENINGEN EN WAARBORGEN

Art. 78.

§ 1. Het Vlaamse Gewest waarborgt, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interest en de extra kosten van sociale leningen toegestaan door:

- 1° de kredietmaatschappijen die, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, door de Vlaamse regering of door de rechtsvoorganger van de VMSW erkend zijn;
- 2° elke kredietinstelling, hiertoe erkend bij besluit van de Vlaamse regering.

De waarborg van het Vlaamse Gewest heeft ten hoogste betrekking op het gedeelte van de lening dat 60 % van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt. De kredietinstelling houdt op de geleende bedragen een bijdrage in ten voordele van het « Waarborgfonds sociale leningen » dat wordt opgericht als een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, § 1, van 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.

Aan het Waarborgfonds sociale leningen worden benevens voormelde bijdragen ook de ontvangsten die voortvloeien uit terugwinningen, de inkomsten uit de wederverkoop van ingekochte onroerende goederen en de intresten op belegde sommen toegewezen.

De middelen van het fonds kunnen enkel aangewend worden voor de roerende voorheffing op intrestenopbrengsten, bankkosten, tegemoetkomingen aan de kredietmaatschappijen en -instellingen ter uitvoering van de gewestwaarborg, alsook voor de aankoop van onroerende goederen.

Alle schulden, vorderingen en tegoeden van het Fonds voor de waarborgstelling met betrekking tot huisvesting, vermeld in artikel 28 en 32 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, worden overgenomen door het Waarborgfonds sociale leningen. Op het fonds kan rechtstreeks worden beschikt door de rekenplichtige die de ontvangsten heeft gedaan.

De Vlaamse Regering regelt het beheer van het fonds en bepaalt de hoogte van de bijdrage, die in geen geval meer mag bedragen dan 0,5 % van de geleende bedragen.

Het geleende bedrag mag niet hoger zijn dan de verkoopwaarde van de woning. De Vlaamse regering

stelt de overige voorwaarden vast, onder meer inzake de maximumverkoopwaarde van de woning, de minimum- en maximumnormen voor de woningen en de eigendomsvoorwaarden in hoofde van de ontleener.

De kredietmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, 1°, kunnen ook leningen toestaan aan leners ter financiering van vroeger aangegane schulden, voor de renovatie, de koop of de bouw van hun woning, onder de voorwaarden die door de Vlaamse Regering worden bepaald.

§ 2. Het Vlaamse Gewest waarborgt, binnen het plafond vermeld in de begrotingsdecreten, en onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering stelt, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interest en de extra kosten van de kredieten aangegaan door de in § 1, eerste lid, 1°, vermelde kredietmaatschappijen. De onder deze voorwaarden opgenomen kredieten zijn voor 100 % gewaarborgd.

§ 3. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de kredietmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale woonorganisaties, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, kredietmaatschappijen als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, uitgezonderd, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een kredietmaatschappij als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de kredietmaatschappij.

De kredietmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in het eerste lid, aan voor de financiering van de sociale leningen, vermeld in dit decreet.

§ 4. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de kredietmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, hanteren.

Art. 79.

§ 1. De Vlaamse regering stelt voor elk van de verrichtingen, vermeld in § 2, de voorwaarden vast waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een bijzondere sociale lening kunnen aangaan bij de VMSW of bij het VWF. Ze bepaalt onder meer de berekeningswijze van de sociale interestvoeten en de voorwaarden voor de periodieke herziening van die interestvoet. De interestvoet en de herziening ervan zijn gekoppeld aan het inkomen.

§ 2. De VMSW en het VWF zijn ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen als vermeld in paragraaf 1 toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van een of meer van de volgende verrichtingen :

1° de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen sociale kavel of een bouwgrond die daarmee wordt gelijkgesteld volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;

2° de bouw, de aankoop of het behoud van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;

3° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;

4° de terugbetaling van vroeger aangegane schulden voor de renovatie, de aankoop of de bouw van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

De VMSW en het VWF kunnen in verhouding tot de gezinsgrootte een extra interestvermindering toekennen die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 3. ...

§ 4. ...

Art. 80.

De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, onder de door haar te bepalen voorwaarden en ten belope van een door haar te bepalen bedrag, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen geheel of gedeeltelijk ten laste leggen van het Vlaamse Gewest als de leners niet in staat zijn hun contractuele verplichtingen na te komen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige werkloosheid [of overlijden. (ing. decr. 20 december 2002, art. 25, l: 1 januari 2003)] De lening moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Vlaamse regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten, tenzij ze ongeschikt is.

Het Vlaamse Gewest kan bij overeenkomst met de verzekeraar de verzekeringspremies voor zijn rekening nemen. (Dit artikel treedt in werking op 1 mei 1998. Zie: B.V.R. 12 mei 1998, B.S., 28 juli 1998)

AFDELING 2 TEGEMOETKOMINGEN

Art. 81.

§ 1. De Vlaamse regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, tegemoetkomingen verlenen, zoals bedoeld in artikel 82 en 83, om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden in staat te stellen een woning te bouwen, te huren of te kopen of hun woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen.

De tegemoetkomingen die in deze afdeling worden vermeld, kunnen enkel worden verleend wanneer de alleenstaande of het gezin geen andere woning in volle eigendom bezit, tenzij het een ongeschikte woning betreft die door de alleenstaande of het gezin zelf werd bewoond. Naar gelang van het geval moet de huurprijs van de woning of de waarde of omvang ervan in overeenstemming zijn met de normen die de Vlaamse regering vaststelt.

[In afwijking van het tweede lid kan een tegemoetkoming in de kosten, zoals vermeld in artikel 83, verleend worden aan de eigenaar-verhuurder die werken uitvoert aan de door hem verhuurde woning. (ing. decr. 8 december 2000, art. 30, l: 23 januari 2001)]

De Vlaamse regering bepaalt de bijzondere voorwaarden voor de toepassing van deze afdeling.

§ 2. De openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen ervan, kunnen het deel van de huurprijs dat overeenstemt met de hulp die zij voor de huisvesting van de betrokken gezinnen verlenen, rechtstreeks betalen aan de gemeenten en de sociale woonorganisaties die woningen verhuren overeenkomstig titel VII.

Als een tegemoetkoming wordt verleend overeenkomstig artikel 82, betaalt het Vlaamse Gewest deze, met toepassing van het eerste lid, aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan de vereniging van die centra.

(Dit artikel treedt in werking op 1 maart 2001. Zie: B.V.R. 23 februari 2001, B.S., 14 maart 2001)

Art. 82.

Om het verlaten van een voor bewoning ongeschikte of onaangepaste woning aan te moedigen kan er, met toepassing van artikel 81, een tegemoetkoming in de installatiekosten en in de huurprijs worden verleend ten behoeve van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden om een woning te huren die voldoet aan de volgende drie voorwaarden:

- 1° de woning is geschikt om in te wonen;
- 2° de woning is aangepast aan de gezinssamenstelling;
- 3° de woning is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van de huurder.

Als de betrokken huurders een sociale huurwoning, als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, a) en c), krijgen toegewezen of hun oorspronkelijk ongeschikte of onaangepaste woning opnieuw betrekken nadat ze werd gerenoveerd of aangepast met toepassing van artikel 18 of 90, kan enkel de tegemoetkoming in de installatiekosten, vermeld in het eerste lid, worden verleend.

De in dit artikel vermelde tegemoetkoming kan, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, worden toegekend aan dakloze gezinnen of alleenstaanden.

Zonder een voor bewoning ongeschikte of onaangepaste woning te hebben verlaten kan aan de woonbehoeftige gezinnen en alleestaanden die een geschikte en aangepaste woning huren een tegemoetkoming in de huurprijs worden verleend, voorzover geen sociale huurwoning als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, a) en c), wordt betrokken. De Vlaamse regering bepaalt nader de voorwaarden en de bepalingen terzake.

Art. 83.

Om de verwerving en/of de renovatie, de verbetering en de aanpassing van woningen aan te moedigen, kan er, met toepassing van artikel 81, een tegemoetkoming in de kosten worden verleend ten behoeve van:

- 1° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die een ongeschikte woning of een ongeschikt gebouw renoveren, of kopen en renoveren;
- 2° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die een sociale koopwoning, of een woning die beantwoordt aan de woonkwaliteitsnorm, kopen van een initiatiefnemer, vermeld in artikel 60, § 2, of die een woning bouwen dan wel een nieuwe woning in de privé-sector kopen;
- 3° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die verbeteringswerkzaamheden of aanpassingswerkzaamheden, andere dan bedoeld in 4°, uitvoeren aan hun woning;
- 4° woonbehoeftige bejaarden en personen met een handicap die hetzij zelf hun woning aanpassen aan hun fysieke mogelijkheden, hetzij inwonen bij een bloed- of aanverwant tot de tweede graad die de woning aanpast aan hun fysieke mogelijkheden.

De tegemoetkoming in de kosten van verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden en de tegemoetkoming in de kosten van de aanpassing van woningen aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of van personen met een handicap, kunnen zowel aan de eigenaar als aan de huurder van de woning worden verleend. Met het inkomen van de bloed- of aanverwant, vermeld in het eerste lid, 4°, wordt geen rekening gehouden, behalve als deze de echtgenoot is van de persoon aan wiens fysieke mogelijkheden de woning wordt aangepast. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaronder deze tegemoetkoming wordt verstrekt.

Als de Vlaamse regering een tegemoetkoming verleent voor het bouwen van een woning of voor het kopen van een nieuwe woning in de privé-sector, dan maakt ze onderscheid naargelang de woning al dan niet gelegen is in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

(Dit artikel treedt in werking op 1 maart 2001. Zie: B.V.R. 23 februari 2001, B.S., 14 maart 2001)

HOOFDSTUK V HET RECHT VAN WEDERINKOOP

Art. 84.

§ 1. De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.

De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover die niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De oorspronkelijke verkoopprijs, de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden geïndexeerd op de wijze die de Vlaamse Regering vaststelt. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht.

De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.

§ 2. Wanneer de in § 1 vermelde initiatiefnemers geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van twintig jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse regering het minimum en het maximum bepaalt. (Zie B.V.R. 8 juni 1999, B.S., 31 juli 1999)

HOOFDSTUK VI ANDERE INSTRUMENTEN

AFDELING 1 RECHT VAN VOORKOOP

Art. 85.

§ 1. De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan ze renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18, § 2, en 90.

Onverminderd het eerste lid, krijgen de VMSW, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die is opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, § 1, van het

Heffingsdecreet;

2° de woning, bedoeld in artikel 19, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 86, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten :

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;

2° afzonderlijke garages;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

4° de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

§ 2. ...

§ 3. ...

§ 4. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

§ 5. In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium meer bedraagt dan 10 %, kunnen de VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen het recht op voorkoop vermeld in § 1, tweede lid, slechts uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning of het perceel waarop het recht van voorkoop van toepassing, gelegen is. Het advies vanwege het college van burgemeester en schepenen moet gemotiveerd zijn en minstens de redenen aangeven volgens dewelke het betrokken project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid jaarlijks vast.

De VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen vragen het in het eerste lid vermelde advies binnen twintig dagen nadat ze in kennis werden gesteld van de geplande verkoop. Wanneer het advies negatief is, zien de VMSW of de socialehuisvestingsmaatschappijen af van het recht van voorkoop. Wordt geen advies gegeven binnen een termijn van twintig dagen, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

§ 6. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

Art. 86.

Willen twee of meer begunstigden hun recht van voorkoop uitoefenen dan wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen :

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° de VMSW;
- 3° Vlabinvest apb;
- 4° de gemeente.

Wanneer het goed gelegen is in het werkgebied van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt de Vlaamse Regering volgens de regels die zij vaststelt, in welke volgorde die sociale huisvestingsmaatschappijen hun recht van voorkoop kunnen uitoefenen. Deze volgorde wordt hen door het e-voorkooploket, bedoeld in artikel 2, 7°, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten meegedeeld samen met het aanbod of melding van openbare verkoop.

Art. 87.

...

Art. 88.

...

Art. 89.

Wanneer een begunstigde van een recht op voorkoop, bedoeld in artikel 85, § 1, eerste lid gebruik maakt van dit recht, wordt de verkoopprijs, verminderd met een bedrag dat gelijk is aan het resultaat van de volgende formule:

$sb - (a \times sb/27)$, waarbij sb staat voor het subsidiabele bedrag van de kosten voor de renovatie-, verbeterings- of aan-passingswerken, en a voor het aantal volledige jaren gedurende de welke de begunstigde van het recht op voorkoop de beschikking had over de woning.

AFDELING 2 SOCIAAL BEHEER VAN WONINGEN

Art. 90.

§ 1. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van een huurdersbond, verkrijgen onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, van rechtswege een sociaal beheersrecht over de volgende woningen:

- 1° de woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, en die beantwoorden aan de normen, bedoeld in artikel 5;
- 2° de woningen, bedoeld in artikel 18, § 1, die niet werden gerenoveerd, verbeterd of aangepast binnen de termijn die door de Vlaamse regering werd vastgesteld.

Het verkrijgen van het sociale beheersrecht over een woning, vermeld in § 1, eerste lid, 1° is afhankelijk van de volgende voorwaarden:

- 1° de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker, naar gelang van het geval, heeft het schriftelijk aanbod van de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie om de leegstaande woning te huren tegen een huurprijs, berekend volgens door de Vlaamse regering bepaalde objectieve criteria, niet aanvaard binnen een termijn van 1 maand volgend op de datum van het aanbod. Bij de vaststelling van de huurprijs wordt rekening gehouden met de heffing die op het ogenblik van het aanbod op de woning verschuldigd is overeenkomstig het Heffingsdecreet;

2° binnen een maand volgend op de verwerping van het aanbod of, in voorkomend geval, het verstrijken van de termijn, vermeld in 1°, werd, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk verwittigd van het voornemen om het sociale beheersrecht uit te oefenen bij het verstrijken van een termijn van drie maanden volgend op deze kennisgeving;

3° de woning staat leeg bij het verstrijken van de termijn van drie maanden volgend op de kennisgeving, bedoeld in 2°.

Het verkrijgen van het sociale beheersrecht over een woning, vermeld in § 1, eerste lid, 2° is afhankelijk van de volgende voorwaarden:

1° de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker, naar gelang van het geval, heeft het schriftelijk aanbod van de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie, om de vereiste werken uit te voeren onder de voorwaarden, vermeld in artikel 18, § 2, niet aanvaard binnen een termijn van 1 maand volgend op de datum van het aanbod;

2° binnen een maand volgend op de verwerping van het aanbod of, in voorkomend geval, het verstrijken van de termijn, vermeld in 1°, werd, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk verwittigd van het voornemen om het sociale beheersrecht uit te oefenen bij het verstrijken van een termijn van drie maanden volgend op deze kennisgeving;

3° de vereiste renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden zijn niet uitgevoerd bij het verstrijken van de termijn van drie maanden, bedoeld in 2°.

De volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker en hun bloed- of aanverwanten tot de tweede graad hebben, voor zover ze de betrokken woning zelf bewoonden en voldoen aan de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald, een absolute prioriteit bij de toewijzing van deze woning.

§ 2. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de sociale woonorganisatie brengt, naar gelang van het geval, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker schriftelijk in kennis van de verwerving van het sociale beheersrecht.

De schriftelijke kennisgeving wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder.

Vanaf de datum van de kennisgeving beschikt de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de woonorganisatie, onverminderd de toepassing van de bepaling van het derde lid, gedurende negen jaar over de bevoegdheid om de woning voorlopig te beheren, met inbegrip van de bevoegdheid om de woning te verhuren als sociale huurwoning overeenkomstig de bepalingen van titel VII en alle werkzaamheden uit te voeren met het oog op deze verhuring. Wanneer in of aan de woning werkzaamheden worden uitgevoerd met het oog op de verhuring, wordt de termijn van negen jaar verlengd met het aantal maanden dat nodig is om bij een betaling van de basishuurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99, de kosten van die werkzaamheden te recupereren.

De eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht en de vruchtgebruiker, evenals de verkrijger om niet of onder bezwarende titel van deze rechten, zijn verplicht de huurovereenkomsten die door de houder van het sociaal beheersrecht werden afgesloten na te leven. Wanneer de woning na het beëindigen van het sociale beheersrecht opnieuw te huur wordt gesteld, wordt deze bij voorrang aangeboden aan de zittende huurder tegen een huurprijs die de laatst betaalde huurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99, met niet meer dan de helft ervan mag overschrijden. Wanneer de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur worden aangeboden.

§ 3. De volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker ontvangt

vanaf het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst, bedoeld in § 2, een vergoeding die overeenkomt met het kadastraal inkomen van de woning, aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting bedoelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk dat van toepassing is op het ogenblik van de kennisgeving van de verkrijging van het sociaal beheersrecht, bedoeld in § 2. De aldus berekende vergoeding wordt jaarlijks aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting bedoelde indexcijfer.

De vergoeding, berekend overeenkomstig het eerste lid, mag nooit hoger zijn dan de huurprijs die de zittende huurder aan de houder van het sociaal beheersrecht verschuldigd is.

§ 4. De volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht, of de vruchtgebruiker kan tegen de verkrijging en uitoefening van het sociaal beheersrecht beroep instellen bij de Vlaamse regering. De betwisting schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse regering regelt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

TITEL VII DE VERHURING VAN WONINGEN IN DE SOCIALE SECTOR

HOOFDSTUK I GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN INZAKE DE SOCIALE HUURWONINGEN

Art. 91.

§ 1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die :

- 1° als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid;
- 2° gefinancierd zijn met middelen van Vlabinvest apb of gefinancierd werden met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- 3° onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering, worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijnsorganisaties of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;
- 4° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§ 2. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van deze titel. De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door :

- 1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° het VWF, na advies van het VWF;
- 3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
- 4° de OCMW's en de OCMW-verenigingen, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
- 5° de sociale verhuurkantoren.

§ 3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan.

Art. 92.

§ 1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die ten minste de hierna vermelde gegevens en regelingen bevat :

- 1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;

2° de identiteit van de huurder van de sociale huurwoning, alsmede van de inwonende minderjarige kinderen;

3° in afwijking van artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, de duur van de huur en de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst, alsook, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de proefperiode van maximaal twee jaar. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen. Artikel 98, § 3, geldt onverkort tijdens de proefperiode. Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur;

4° de verplichtingen van enerzijds de verhuurder en anderzijds de huurder van de sociale huurwoning;

5° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder van de sociale huurwoning moet betalen, aan wie en de manier waarop die betaling plaatsvindt;

6° ...

7° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

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

§ 2. De verhuurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :

1° bij het aangaan van de huurovereenkomst te goeder trouw en onverwijld aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen en een indicatie geven van de huurlasten;

2° de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5;

3° de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

§ 3. De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :

1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;

2° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;

3° de huurprijs betalen;

4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;

5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;

6° voor zover de huurder een sociale woning betreft, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

7° voor zover de huurder een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, betreft, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse

Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

8° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volgen of hebben gevolgd;

9° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

10° voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 95, § 1, vijfde lid, heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;

11° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht;

12° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning 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, of 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.

Als de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet worden nagekomen, dan kan de verhuurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de huurder van een sociale huurwoning, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.

Art. 93.

§ 1. De verhuurder houdt een kandidatenregister bij dat de identiteit vermeldt van alle kandidaat-huurders, alsook van de huurders aan wie in de loop van het lopende en het vorige kalenderjaar een sociale huurwoning werd toegewezen. De inschrijving gebeurt in volgorde van de indiening van de aanvragen.

Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, aantonen dat hij :

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning wil betrekken, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de

nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, hij bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

5° ingeschreven is 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 ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Het register maakt verder melding van het bestaan van eventuele prioriteiten en toewijzingsregels als vermeld in artikel 95.

Behalve wanneer de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geeft dat zijn kandidatuur enkel betrekking heeft op sociale huurwoningen in een welbepaald gebied of op sociale huurwoningen die voldoen aan specifieke kenmerken, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van de verhuurder, dat wil zeggen voor zover deze sociale huurwoningen overeenstemmen met het door de kandidaat-huurder gewenste type van woning.

§ 2. De verhuurder houdt een woningregister bij waarin al zijn sociale huurwoningen zijn opgenomen, met vermelding van de specifieke kenmerken ervan. Voor de woningen waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, wordt eveneens de vervaldatum vermeld van de rechten die hij erop heeft.

§ 3. De Vlaamse regering kan de invoering regelen van een centraal woningregister met betrekking tot de sociale huurwoningen, hetzij op het niveau van het Vlaamse Gewest, hetzij op het niveau van gebieden die ze omschrijft.

In dat geval bezorgen de sociale woonorganisaties, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de openbare centra voor algemeen welzijn en de OCMW-verenigingen alle daartoe noodzakelijke gegevens aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanwijst.

Art. 94.

De Vlaamse regering bepaalt de vorm en de inhoud van de registers bedoeld in artikel 93, de wijze waarop deze registers worden bijgehouden en periodiek bijgewerkt en hoe het toezicht erop wordt georganiseerd.

Elke huurder en kandidaat-huurder van een sociale huurwoning beschikt over een inzagerecht met betrekking tot de registers waarin hij is ingeschreven en hij kan zich daarvoor laten bijstaan. De Vlaamse regering regelt het inzagerecht.

Art. 95.

§ 1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoont dat hij :

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente, zoals

vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A. 1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan deze richtwaarde A.1. voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

5° ingeschreven is 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 ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is.

De verhuurder verleent voorrang aan degenen die hij opnieuw moet huisvesten overeenkomstig de bepalingen van artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, en artikel 60, § 3, en aan de personen, vermeld in artikel 90, § 1, vierde lid.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegd orgaan van de verhuurder, 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 bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, § 2;

3° het toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het vierde lid en besteedt bij de vaststelling van de prioriteiten en regels voor de toewijzing 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 kan een toewijzing afhankelijk maken van een

begeleidingsovereenkomst die gesloten wordt tussen de kandidaat-huurder en een welzijnsorganisatie.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaathuurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§ 2. Het toewijzingsreglement, vermeld in § 1, vierde lid, 3°, komt tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandkoming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Het toewijzingsreglement wordt samen met het administratieve dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt. De beslissing tot goedkeuring of tot weigering van de goedkeuring wordt gemotiveerd. Ze wordt genomen binnen negentig kalenderdagen na de ontvangst van het verzoek tot goedkeuring.

Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

Bij ontstentenis van een toewijzingsreglement gelden de door de Vlaamse Regering vastgestelde prioriteiten en toewijzingsregels.

Art. 96.

§ 1. De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.

De Vlaamse regering bepaalt de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen.

§ 2. De huurder mag de bestemming, vermeld in de huurovereenkomst, niet wijzigen, tenzij met instemming van de verhuurder. Hij mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of, behalve met instemming van de verhuurder, gedeeltelijk onderverhuren.

Art. 97.

De huurder stelt bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden dienaangaande.

De Vlaamse regering bepaalt, met inachtneming van de navolgende bepalingen, welke kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder en de huurder kunnen worden gelegd en welke regels gelden voor de inning en de controle erop.

Alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die in de huur-overeenkomst zijn omschreven, komen ten laste van de huurder ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn niet begrepen in de huurprijs.

Alle lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het

onroerend goed komen ten laste van de verhuurder.

De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een omstandige plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huur overeenkomst. De plaatsbeschrijving bij de aanvang wordt bij de huurovereenkomst gevoegd. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de verhuurder en de huurder. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, vermeld in het vijfde lid, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.

Art. 98.

§ 1. De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden :

1° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), overlijdt;

2° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd.

3° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), samen met zijn gezinsleden, ten gevolge van een verhuis naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, nog een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.

De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de termijnen, vermeld in het tweede lid, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, de opzegging of de vaststelling dat de huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats wordt betrokken, en de ontbinding van de huurovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is en er blijft geen huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), over, vindt de ontbinding plaats op de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden.

De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden ten aanzien van de huurder die de sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft en die geen opzegging heeft gegeven.

Als het eerste lid, 3°, van toepassing is, vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan negen jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op duurtijd van de huurovereenkomst, vermeld in het eerste en het vijfde lid, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning of in het geval dat er een renovatie van de betrokken woning gepland is.

§ 2. Een huurder kan te allen tijde de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel in zijn hoofde.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), een opzeggingstermijn van een maand als hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of in een voorziening met residentiële opvang als bepaald door de Vlaamse Regering.

§ 3. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen :
1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1;
2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 1°, 2° en 9°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW.

Art. 99.

§ 1. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 91, § 2.

§ 2. ...

§ 3. Voor het gebruik van ruimten die van de woning afgezonderd zijn, kan een huurprijs worden aangerekend waarvoor de regeling van § 1 niet geldt.

§ 4. De verhuurder informeert de huurder jaarlijks over de manier waarop het te betalen bedrag wordt berekend en geeft, op eenvoudig verzoek van de huurder, de noodzakelijke toelichting.

§ 5. Als de verhuurder een subsidie voor de verhuring krijgt met toepassing van artikel 72, eerste lid, 3°, en die subsidie verleend wordt met het oog op een huurvermindering die niet wegens gezinslast wordt toegekend, heeft dat geen invloed op de huurprijsberekening, vastgesteld in § 1.

HOOFDSTUK II SPECIFIEKE BEPALINGEN

Art. 100.

Met behoud van de toepassing van artikel 93 kan de Vlaamse Regering een centraal kandidatenregister met betrekking tot de sociale huurwoningen van de verhuurders, vermeld in artikel 2, § 1, 22°, invoeren.

Art. 101.

...

Art. 102.

De VMSW houdt een woningregister bij van alle sociale huurwoningen van de erkende sociale verhuurkantoren. Dat register wordt periodiek bijgewerkt op basis van de gegevens die de erkende sociale verhuurkantoren bezorgen.

HOOFDSTUK III TOEZICHT, MAATREGELEN EN SANCTIES

Art. 102bis

§ 1. Met behoud van de toepassing van de hierna vermelde sancties, kunnen de volgende administratieve maatregelen worden opgelegd aan de verhuurder en de huurder van een sociale huurwoning die de voorwaarden, gesteld in deze titel of overeenkomstig deze titel, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen :

- 1° de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten;
- 2° het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken.

De administratieve maatregelen bevatten de einddatum om er uitvoering aan te geven. Bij de bepaling van die uitvoeringstermijn wordt rekening gehouden met de tijd die redelijkerwijs is vereist om er uitvoering aan te geven.

De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen.

De administratieve maatregelen kunnen de vorm aannemen van een bevel of een feitelijk handelen, op kosten van de vermoedelijke overtreder, om ofwel de inbreuk te beëindigen, ofwel zijn gevolgen geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken ofwel herhaling ervan te voorkomen.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen inzake de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.

§ 2. De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De ambtenaren die met toepassing van artikel 20, § 2, door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 1° en 2°. De ambtenaren, vermeld in artikel 20, § 2, en 29bis, kunnen aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. Zonder afbreuk te doen aan de rechten van verdediging, moet de betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

Deze ambtenaren krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

§ 3. Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting, vastgelegd in artikel 92, § 3, niet naleeft, op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen. Die administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro noch hoger zijn dan 5.000 euro.

Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen, en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd.

Een administratieve geldboete kan niet worden opgelegd als :

1° voor het betrokken feit reeds eerder een administratieve geldboete werd opgelegd;

2° de strafrechter voor het betrokken feit reeds een uitspraak in eerste aanleg heeft gedaan.

§ 4. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De met redenen omklede kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

De betrokkene kan binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in het eerste lid, een gemotiveerd verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete indienen. Dat verzoek wordt ingediend per aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing.

Na de betrokkene te hebben gehoord, beslist de toezichthouder over de verzoeken en deelt zijn beslissing mee aan de betrokkene binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoek, vermeld in het tweede lid. De beslissing wordt meegedeeld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs

Bij aangetekende brief, gericht aan de betrokkene, kan de toezichthouder de voormelde termijn eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd.

§ 5. Als de betrokkene de administratieve geldboete betwist, kan hij, binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, eerste lid, de toezichthouder hiervan op de hoogte brengen met een met redenen omklede aangetekende brief. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief.

De toezichthouder kan zijn beslissing herroepen of het bedrag van de administratieve geldboete aanpassen als de tegenargumenten gegrond blijken te zijn. In dat geval zal een nieuwe kennisgeving plaatsvinden. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden hiervan in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt de motieven van herroeping of herziening van het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

§ 6. Tegen de beslissing van de toezichthouder kan de betrokkene binnen dertig dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, eerste en derde lid, en paragraaf 5, tweede lid, beroep aantekenen bij de

burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.

§ 7. De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen nadat de beslissing definitief is geworden.

De toezichthouder kan uitstel van betaling verlenen voor een door hem bepaalde termijn.

§ 8. De vordering tot betaling van de administratieve geldboete verjaart na verloop van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop ze is ontstaan. De verjaring wordt gestuit op de wijze en onder de voorwaarden, bepaald in artikel 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt toegewezen aan het Herstelfonds, vermeld in artikel 6.1.56 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Bij wanbetaling van de administratieve geldboete en toebehoren wordt een dwangbevel uitgevaardigd door de ambtenaar die belast is met de invordering. Dat dwangbevel wordt geïssueerd en uitvoerbaar verklaard door de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Vlaamse Regering.

Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of met een aangetekende brief.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van het vijfde deel van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

§ 9. Met behoud van de toepassing van de strafbepalingen van artikelen 269 tot 274 van het Strafwetboek wordt een persoon gestraft met :

1° een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro als hij de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, 1° of 2°, niet nakomt;

2° een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 1.000 tot 5.000 euro, als hij, het krachtens hoofdstuk III van titel VII en de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht verhindert.

TITEL VIII OPHEFFINGS-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Art. 103.

§ 1. (niet opgenomen)

(Heft de volgende bepalingen van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 op:

1° hoofdstuk 1 tot en met 4 van titel I, met uitzondering van artikel 9, tweede lid, 20, tweede lid, 21 en 23, alsook artikel 71, 79, 80bis, 81 tot en met 82bis, 90, 92, 93 en 96bis, § 1 tot en met § 5 en § 8;

2° artikel 67, 68 en 94bis;

3° artikel 80ter en 96bis, § 7;

4° hoofdstuk 5 van titel I, hoofdstuk 5 van titel III en artikel 91 en 96, §§ 1 en 2;

5° hoofdstuk 6 van titel I en artikel 96ter;

6° artikel 80, 94, 95 en 96, § 3)

§ 2. Zolang ze niet worden opgeheven, blijven de hierna vermelde bepalingen van de Huisvestingscode in het Vlaamse Gewest van toepassing, waarbij er rekening wordt gehouden met de latere wijzigingen ervan:

1° artikel 9, tweede lid, wat de woningen betreft die het Vlaamse Gewest, als rechtsopvolger van het

Nationaal Instituut voor de Huisvesting, afgeschaft bij de wet van 28 december 1984, bouwt in het kader van vernieuwende en experimentele woonprojecten zoals bedoeld in artikel 59, vierde lid van de Vlaams Wooncode;

2° artikel 20, tweede lid, en 21 wat de onroerende verrichtingen van de VHM of haar rechtsopvolger en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;

3° artikel 23, wat de akten betreffende de VHM of haar rechtsopvolger en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;

4° artikel 89 wat de akten betreffende de in artikel 78, § 1, eerste lid, 1°, vermelde kredietmaatschappijen betreft.

§ 3. In afwijking van § 1 blijven de hierna vermelde bepalingen van de Huisvestingscode gelden voor de ernaast vermelde verrichtingen, voor zover die verrichtingen dateren van vóór de inwerkingtreding van de opheffingsbepalingen van § 1 die er betrekking op hebben:

1° artikel 38, tweede lid, 1°, a) en b), 41, 79, 80bis en 81 tot en met 82bis, wat de door de Staat en het Vlaamse Gewest te dragen lasten betreft inzake gewaarborgde leningen, aangegaan door de VHM, het VWF of hun rechtsvoorgangers;

2° artikel 83, wat de gewaarborgde sociale leningen betreft en artikel 87, wat de gewaarborgde leningen voor middel-grote woningen betreft;

3° artikel 57 tot en met 60, wat de leningen aangegaan door mijnwerkers betreft;

4° artikel 80, 94, 95 en 96, § 3, wat de subsidiedossiers betreft waarvoor reeds een vastlegging van kredieten werd genomen, of waarvan operaties en werkzaamheden zijn opgenomen op een door de Vlaamse regering goedgekeurd programma;

5° artikel 84 en 96, § 1 en § 2, wat betreft de door gezinnen of alleenstaanden ingediende aanvragen voor premies en tegemoetkomingen in de kosten.

Art. 104.

(niet opgenomen)

(Heft op:

1° artikel 3 van de wet van 11 oktober 1919 tot oprichting van een Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, voor haar wijziging door de wet van 27 juni 1956;

2° ...;

3° artikel 24 van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging en aanvulling van de wetgeving betreffende de huisvesting;

4° artikel 4 van de wet van 2 juli 1971 tot bekrachtiging van het koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode)

Art. 105.

(niet opgenomen)

(Heft op:

1° het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, met uitzondering van artikel 2, § 1, ervan alsook artikel 6, eerste lid ervan, voor zover deze bepaling betrekking heeft op de toewijzing aan de VHM van de goederen, de rechten en de verplichtingen van haar rechtsvoorgangers;

2° artikel 26, §§ 2 en 3 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische

bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991;

3° artikel 62 van het decreet van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994)

Art. 106.

De erkenning die voor de datum van inwerkingtreding van artikel 44 van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij is verleend aan in artikel 40, § 1, eerste lid, vermelde vennootschappen, hetzij overeenkomstig het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hetzij overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, geldt ten opzichte van de Vlaamse Regering tot op de datum van de beslissing tot erkenning of tot weigering van de erkenning overeenkomstig artikel 40, § 1, derde lid, maar uiterlijk tot op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Art. 107.

...

Art. 108.

...

Art. 109.

De commissarissen, bedoeld in artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, die voor de datum van inwerkingtreding van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode door de Vlaamse regering werden aangesteld, blijven hun functie waarnemen tot het tijdstip dat door de Vlaamse regering wordt bepaald.

Art. 110.

Zolang ze niet worden gewijzigd, vervangen op opheffen blijven de besluiten en andere regelingen, genomen of vastgesteld ter uitvoering van de wettelijke en decretale bepalingen die worden opgeheven bij artikel 103, § 1, 104 en 105, gelden, voor zover ze niet zonder voorwerp zijn, noch in tegenstrijd zijn met de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

Art. 111.

...

Art. 112.

De Vlaamse regering kan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode en alle decretale bepalingen die betrekking hebben op het woonbeleid en het sociale grond- en pandenbeleid, en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn, coördineren met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot het tijdstip van de coördinatie.

Te dien einde kan zij:

1° de te coördineren bepalingen anders inrichten, inzonderheid opnieuw ordenen en vernummern;

2° de verwijzingen in de te coördineren bepalingen dienovereenkomstig vernummern;

3° de te coördineren bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming en eenheid van

terminologie herschrijven, zonder te raken aan de erin neergelegde beginselen;

4° in de bepalingen die niet in de coördinatie worden opgenomen, de verwijzingen naar de gecoördineerde bepalingen aanpassen.

Art. 113.

De Vlaamse Regering bepaalt welke personeelsleden, ingevolge de omvorming van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij tot de VMSW en ingevolge de gewijzigde taakstelling voor de VMSW, worden overgedragen aan de Vlaamse Regering om geïntegreerd te worden in de diensten van de Vlaamse Regering en welke personeelsleden vanuit de diensten van de Vlaamse Regering worden overgedragen aan de VMSW.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels inzake de overdracht van de betrokken personeelsleden.

Art. 114.

§ 1. De hierna vermelde bepalingen treden in werking de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking van de Vlaamse Wooncode in het Belgisch Staatsblad:

1° titel I;

2° titel II;

3° titel V, met uitzondering van artikel 29bis;

4° artikelen 59 en 84 van titel VI;

5° artikel 103, § 1, 1° en 5°, § § 2 en 3, artikel 104 met uitzondering van 2°, artikelen 105, 106, 109, 110 en 112 tot en met 114 van titel VIII.

§ 2. De hierna vermelde bepalingen treden telkens in werking op de eraast vermelde datum :

1° titel III en artikel 103, § 1, 2°, op 1 november 1998;

2° titel IV, met uitzondering van artikel 21, op 1 mei 1998;

3° afdelingen 4 en 5 van hoofdstuk II van titel VI op 15 juni 1998;

4° hoofdstuk III van titel VI op 1 januari 2003;

5° afdeling 1 van hoofdstuk IV van titel VI en artikel 107 op 23 december 1997;

6° afdeling 2 van hoofdstuk IV van titel VI en artikel 103, § 1, 4°, op 1 maart 2001;

7° hoofdstuk VI van titel VI op 1 november 1998;

8° hoofdstuk I van titel VII, artikel 100, artikelen 102 en 103, § 1, 3°, op 1 januari 2001;

9° artikel 103, § 1, 6°, op de laatste van de data waarop de bepalingen van artikelen 63, 64, § 1, 69 en 70 in werking treden.

§ 3. ...

§ 4. De Vlaamse regering regelt de inwerkingtreding van de overige bepalingen van de Vlaamse Wooncode. ...