

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C – 2013/36146]

2 DECEMBER 2013. — Ministerieel besluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale economie,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 92, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 31 mei 2013, artikel 93, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006 en 31 mei 2013, en artikel 94;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, artikel 1, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009, 30 september 2011 en 4 oktober 2013, artikel 4, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, artikel 7, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, artikel 16, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, artikel 21, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 30 september 2011 en 20 juli 2012, en artikel 40;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, artikel 65;

Gelet op het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op de aanvraag van akkoord die op 17 oktober 2013 bij de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, werd ingediend;

Overwegende dat de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, geen beslissing heeft genomen binnen de gestelde termijn;

Gelet op artikel 6, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 2001 houdende regeling van de begrotingscontrole en –opmaak;

Gelet op advies 54.310/3 van de Raad van State, gegeven op 18 november 2013, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973,

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — Wijzigingen van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Artikel 1. In artikel 1 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de zinsnede « artikel 1, 1° » wordt telkens vervangen door de zinsnede « artikel 1, eerste lid, 1° »;

2° het zesde lid wordt opgeheven.

Art. 2. In artikel 2 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de ministeriële besluiten van 2 februari 2009 en 19 januari 2012, wordt de zinsnede « artikel 1, 22° » telkens vervangen door de zinsnede « artikel 1, eerste lid, 22° ».

Art. 3. In artikel 3, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 2 februari 2009, wordt de zinsnede « Met uitvoering van artikel 4, vierde lid, en artikel 15, § 2, eerste lid » vervangen door de zinsnede « Ter uitvoering van artikel 4, § 3, tweede lid, en artikel 16, § 4, tweede lid ».

Art. 4. In artikel 3/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het ministerieel besluit van 2 februari 2009, wordt de zinsnede « Met uitvoering van artikel 4, tweede » vervangen door de zinsnede « Ter uitvoering van artikel 4, § 3, eerste ».

Art. 5. Artikel 4 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 19 januari 2012, wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 4. § 1. Voor de prioriteit woonnood, vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid, van het besluit, worden maximaal twintig punten toegekend. De prioriteit woonnood bestaat uit de volgende deelaspecten :

1° een effectieve of dreigende dakloosheid;

2° wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen;

3° de verminderde kwaliteit of overbewoning van een woning;

4° de betaalbaarheid van de huurprijs;

5° het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.

Voor de deelaspecten, vermeld in het eerste lid, worden de volgende punten toegekend :

1° effectieve of dreigende dakloosheid :

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een instelling, opvangtehuis of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders	20 punten
c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	17 punten
d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie	17 punten
e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis	17 punten

<i>f)</i> opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	17 punten
<i>g)</i> gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis	14 punten
<i>h)</i> opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden	14 punten

2° wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen :

<i>a)</i> wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.1.47 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet	20 punten
<i>b)</i> wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.1.47 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet	17 punten
<i>c)</i> wonen op een camping zonder permanent woonrecht	17 punten
<i>d)</i> wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning als vermeld in artikel 4.1.1, 7°, b), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009	11 punten

3° verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning :

<i>a)</i> onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20 punten
<i>b)</i> overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20 punten
<i>c)</i> ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring met in beide gevallen op het technisch verslag, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten	17 punten
<i>d)</i> overschrijding van de bezettingsnorm, vastgesteld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c (deel E voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen) of onangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in het zesde lid	17 punten
<i>e)</i> ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring	11 punten
<i>f)</i> ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...)	11 punten

4° de betaalbaarheid van de huurprijs :

<i>a)</i> de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50 % van het actueel besteedbare inkomen	14 punten
<i>b)</i> de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35 % en minder dan 50 % van het actueel besteedbare inkomen	11 punten

5° het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst :

<i>a)</i> zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst	17 punten
---	-----------

De punten, vermeld in het tweede lid, 1°, b), kunnen worden toegekend tot maximaal zes maanden na het verlaten van de gevangenis, het opvangtehuis of de instelling.

De punten, vermeld in het tweede lid, 1°, e), en g), kunnen worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het vonnis.

De punten, vermeld in het tweede lid, 3°, c), e) en f), kunnen alleen worden toegekend als het technisch verslag of het verslag niet ouder is dan zes maanden en als de kandidaat-huurder de woning bewoont op het moment van het onderzoek.

De criteria, vermeld in het tweede lid, 3°, d), die als basis dienen om vast te stellen dat een woning onangepast is aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, zijn de volgende :

1° de technische uitrusting in de woning. De woning beschikt over een veilige elektrische installatie, een uitgeruste badkamer met een zit-, lig- of stortbad en een wastafel, een toilet, een keuken met aanrecht en gootsteen, warm water in de badkamer en de keuken, en minstens een vast opgestelde verwarmingsinstallatie of een vast opgesteld verwarmingsstoestel in de woonkamer;

2° de toegankelijkheid van de vertrekken in de woning. Alle woonvertrekken zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen en als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is er voldoende circulatieruimte in en tussen de verschillende lokalen;

3° de toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein. De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is de toegang vanaf de openbare weg tot de woning aangepast voor zelfstandig rolstoelgebruik;

4° de aanwezigheid van aan wonen complementaire functies in de omgeving van de woning. Binnen een loopafstand van 600 meter is er een aanbod van voorzieningen zoals openbaar vervoer, commerciële functies en gezondheidszorg.

Eenzelfde roerend of onroerend goed kan maar eenmaal aanleiding geven tot een puntentoekenning.

§ 2. Voor de prioriteit kinderlast, vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid, van het besluit, kunnen maximaal zes punten worden toegekend. Per kind, inclusief de kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven, wordt een punt toegekend.

§ 3. Voor de prioriteit het actueel besteedbaar inkomen, vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid, van het besluit, worden minimaal vijf punten en maximaal twintig punten toegekend overeenkomstig de volgende tabel :

1° inkomen alleenstaanden :

a) tot en met 50 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 150 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 300 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 500 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 700 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

2° inkomen gezinnen :

a) tot en met 120 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 240 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 420 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 660 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 900 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

De bedragen, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het vorige jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van juni 2013 (121,01). Het resultaat wordt telkens afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

§ 4. Aan de prioriteit de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder, vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid, van het besluit, worden zeven punten toegekend.

In afwijking van het eerste lid worden zeventien punten toegekend aan de zittende huurder die de aangeboden begeleiding door de erkende welzijnsinstantie in de kamer, vermeld in artikel 9, § 3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, niet langer nodig heeft en bijgevolg de kamer moet verlaten.

In afwijking van het eerste lid worden veertien punten toegekend aan de zittende huurder van de verhuurder als de sociale huurwoning niet meer voldoet aan de rationele bezetting.

§ 5. Aan de optionele prioriteit het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is, vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid, van het besluit, worden maximaal drie punten toegekend.

Als de verhuurder de prioriteit, vermeld in het eerste lid, toepast, bepaalt hij de periode waarin de kandidaat-huurder onafgebroken in het inschrijvingsregister ingeschreven moet zijn om van deze prioriteit gebruik te kunnen maken.

§ 6. Aan de optionele prioriteit het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of in het werkingsgebied verblijft, vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid, van het besluit, worden maximaal zes punten toegekend. De verhuurder kan die punten verdelen door een aantal punten toe te kennen voor het inwoner zijn van de gemeente en een aantal punten voor het inwoner zijn van het werkingsgebied.

De verhuurder kan aan de kandidaat-huurder die inwoner is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, of aan de kandidaat-huurder die inwoner is van het werkingsgebied van de verhuurder, maximaal zes punten toekennen.

In het tweede lid wordt verstaan onder inwoner van de gemeente of het werkingsgebied :

1° de persoon die op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente of het werkingsgebied;

2° de persoon die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkingsregister, 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 van de gemeente of van een van de gemeenten van het werkingsgebied.

§ 7. De totale puntenscore wordt gevormd door de som van het aantal punten dat de kandidaat-huurder scoort per prioriteit, vermeld in paragraaf 1 tot en met 6. Binnen iedere prioriteit is er geen cumulatie van punten mogelijk en geldt de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder van toepassing is.

Als een kandidaat-huurder een tweede keer het aanbod van een woning die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, weigert met ongegronde redenen, wordt zijn totale puntenscore verminderd met drie punten. Die vermindering vervalt na een jaar te rekenen vanaf de datum van de tweede ongegronde weigering. ».

Art. 6. Artikel 7/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het ministerieel besluit van 21 oktober 2009, wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 7/1. Ter uitvoering van artikel 40 van het besluit, worden de geschatte marktwaarden telkens op 1 januari geactualiseerd. Met uitzondering van de marktwaarden waarvan de schatting in 2008 heeft plaatsgevonden, worden de geschatte marktwaarden geactualiseerd door ze aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004),

naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het vorige jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de schatting heeft plaatsgevonden. De marktwaarden waarvan de schatting in 2008 heeft plaatsgevonden, worden geactualiseerd door de geschatte marktwaarden aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het vorige jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van juni 2008 (110,62). Het resultaat wordt telkens afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. ».

HOOFDSTUK 2. — *Wijzigingen van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders*

Art. 7. In artikel 2 van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders, gewijzigd bij de ministeriële besluiten van 2 februari 2009, 6 februari 2009 en 19 januari 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zin « De inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 3°, van het kaderbesluit sociale huur, kan worden bewezen met een verklaring op eer. » vervangen door de zin « Voor de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 3°, van het kaderbesluit sociale huur, volstaat een verklaring op erewoord in afwachting van een controle op de juistheid ervan. »;

2° in paragraaf 1 worden het tweede en vierde lid opgeheven;

3° in paragraaf 2, tweede lid, 1°, wordt de zinsnede « artikel 1, 22° » telkens vervangen door de zinsnede « artikel 1, eerste lid, 22° »;

4° in paragraaf 2, tweede lid, 9°, wordt de zinsnede « met de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid, van het kaderbesluit sociale huur of de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1° of 2°, van het kaderbesluit sociale huur » opgeheven;

5° in paragraaf 2, tweede lid, 10°, wordt de zinsnede « met het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1°, of 2° of 3°, van het kaderbesluit sociale huur » opgeheven;

6° in paragraaf 4, 4°, wordt het woord « vijfde » vervangen door het woord « zesde ».

Art. 8. In artikel 5 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de ministeriële besluiten van 2 februari 2009 en 19 januari 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden « in een oneven jaar » opgeheven;

2° paragraaf 2 wordt opgeheven.

Art. 9. In artikel 10 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de ministeriële besluiten van 6 februari 2009, 19 januari 2012, 19 maart 2012 en 12 juli 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede « het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, uitgezonderd de kandidaat-huurders die in het kalenderjaar voor het jaar van de actualisering » vervangen door de zinsnede « in het tweede kalenderjaar voor het jaar van actualisering al waren ingeschreven, behalve de kandidaat-huurders die na 1 januari van het vorige kalenderjaar »;

2° aan paragraaf 1, tweede lid, 1°, worden de woorden « en het inkomen » toegevoegd;

3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 2° vervangen door wat volgt :

« 2° de bevestiging dat het inkomen dat de verhuurder heeft meegedeeld, correct is, of de nodige bewijskrachtige documenten die een correctie staven of, als de verhuurder die gegevens niet bij de brief, vermeld in paragraaf 1, heeft gevoegd, de nodige bewijsstukken met betrekking tot het inkomen of een verwijzing naar de relevante elektronische bronnen; ».

Art. 10. Artikel 15 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 11. Artikel 16 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 19 maart 2012, wordt opgeheven.

Art. 12. Artikel 17, 2°, artikel 20, 2° en artikel 24, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid treden in werking op dezelfde datum als dit besluit.

Brussel, 2 december 2013 .

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
Mevr. F. VAN DEN BOSSCHE

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[C – 2013/36128]

21 OKTOBER 2013. — Besluit van de secretaris-generaal houdende vaststelling van de organisatiestructuur

De secretaris-generaal van het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed,

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2003 tot regeling van de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de departement en van de Vlaamse ministeries;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie, zoals gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2006 houdende vaststelling van de rechtspositie van het personeel van de diensten van de Vlaamse overheid, zoals tot op heden gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2013 houdende rationalisatie van de Managementondersteunende functies, waarbij gestreefd wordt naar een optimale organisatie van de managementondersteunende dienstverlening gebaseerd MOD's die minstens 2000 personeelsleden bedienen, dat aangestuurd wordt door een aanstuuringscomité dat ook beslist over de personele middelen, de evaluatie van het afdelingshoofd van de MOD en over de te verstrekken dienstverlening;