65716/3

Vlaamse Regering

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
19-03-2019
RAAD VAN STATE
WETGEVING

Besluit van de Vlaamse Regering houdende de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20;

Gelet op het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012, artikel 59 en 61, 1°, gewijzigd bij het Vlaams Woninghuurdecreet;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 18 december 2018;

Gelet op advies 2019-02 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 23 januari 2019;

Gelet op advies nr. 55/2019 van de Gegevensbeschermingsautoriteit, gegeven op 27 februari 2019;

Gelet op advies xxx van de Raad van State, gegeven op xxx, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

1° *Fonds*: het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, vermeld in artikel 58 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012;

2° huurder: de persoon die als huurder wordt vermeld in een woninghuurovereenkomst als vermeld in titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, die niet onder de toepassing valt van titel VII van het

decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, of zijn lasthebber;

3° huurachterstal: de som van de vervallen huurgelden, het vervallen forfaitair bepaalde bedrag voor de kosten en de lasten, de vervallen provisie voor de kosten en de lasten en het vervallen saldo na de afrekening van de kosten en lasten;

4° huurprijs: de prijs die de huurder betaalt voor het gebruik van de woning en de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van de kosten en de lasten;

5° verhuurder: de persoon die als verhuurder wordt vermeld in een woninghuurovereenkomst als vermeld in titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, die niet onder de toepassing valt van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, of zijn lasthebber.

Art. 2. De bedragen in euro, vermeld in dit besluit, worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex oktober 2018.

In het eerste lid wordt verstaan onder:

1° aangepaste gezondheidsindex: de gezondheidsindex van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing, vermeld in het eerste lid;

2° gezondheidsindex: het prijsindexcijfer dat berekend en benoemd wordt voor de toepassing van artikel 2, eerste lid, van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij de wet van 30 maart 1994 houdende sociale bepalingen.

Art. 3. Binnen de kredieten die daarvoor worden ingeschreven op de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden, vermeld in dit besluit, verleent het Fonds een financiële tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt om een uithuiszetting te vermijden.

Hoofdstuk 2. De werking van het Fonds

Art. 4. De huurder, de verhuurder, een welzijns- en gezondheidsorganisatie of iedere belanghebbende dient het verzoek om de huurder met huurachterstal te begeleiden, in bij het OCMW. Het OCMW kan ook ambtshalve begeleiding voorstellen aan de huurder.

In het eerste lid wordt verstaan onder welzijns- en gezondheidsorganisatie: een voorziening die werkt rond de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, vermeld in artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie.

Als de huurder het verzoek, vermeld in het eerste lid, niet zelf indient, deelt het OCMW het verzoek mee aan de huurder. De huurder kan vervolgens het OCMW vragen om een begeleidingstraject op te starten.

Art. 5. Nadat het OCMW het verzoek van de huurder, vermeld in artikel 4, heeft ontvangen, voert het het sociaal onderzoek uit, vermeld in artikel 60, §1, van de

wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, tenzij dat al uitgevoerd is. Het OCMW gaat tijdens het sociaal onderzoek na of de huurder in aanmerking komt voor dienstverlening en of de huurder onder begeleiding zijn huurachterstal kan afbetalen.

Als het OCMW beslist om de huurder specifiek te begeleiden bij de afbetaling van zijn huurachterstal, deelt het zijn beslissing mee aan het Fonds. Het OCMW bezorgt die mededeling met een formulier, dat minstens de identiteit van de huurder en van de verhuurder, de huurprijs, het bedrag van de huurachterstal, een kopie van de overeenkomst, vermeld in artikel 6, eerste lid, 2°, en de contactgegevens van het OCMW vermeldt. Het Fonds stelt het formulier vast.

Het Fonds meldt binnen vijf werkdagen de ontvangst van het dossier en deelt het dossiernummer en de ontvangstdatum mee aan het OCMW.

Art. 6. Nadat het Fonds de beslissing van het OCMW, vermeld in artikel 5, tweede lid, ontvangen heeft, verleent het de tegemoetkoming, vermeld in artikel 8, als op de ontvangstdatum, vermeld in artikel 5, derde lid, de volgende voorwaarden zijn vervuld:

1° de huurder heeft een huurachterstal van een bedrag dat gelijk is aan minstens twee keer de huurprijs en maximaal zes keer de huurprijs;

2° de huurder, de verhuurder en het OCMW ondertekenen een overeenkomst waarin de afspraken over de afbetaling van de huurachterstal en de begeleiding van de huurder door het OCMW worden vastgelegd.

De overeenkomst, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt opgesteld volgens de typeovereenkomst, die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 7. Het OCMW streeft er met de begeleiding van de huurder naar de huurachterstal af te betalen en een stabiele woonsituatie voor de huurder te creëren. Een stabiele woonsituatie kan gerealiseerd worden in dezelfde huurwoning of in een andere woning.

Als de huurder dezelfde huurwoning blijft bewonen, is er sprake van een stabiele woonsituatie als hij de overeenkomst, vermeld in artikel 6, eerste lid, 2°, heeft uitgevoerd en op dat ogenblik, en twaalf maanden na de ondertekening van de overeenkomst, geen nieuwe huurachterstal heeft opgebouwd. Als de overeenkomst binnen twaalf maanden is uitgevoerd, informeert het OCMW na twaalf maanden bij de verhuurder of er geen nieuwe huurachterstal is ontstaan.

Als de huurder de huurovereenkomst heeft beëindigd, is er sprake van een stabiele woonsituatie als hij de overeenkomst, vermeld in artikel 6, eerste lid, 2°, heeft uitgevoerd en op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst geen nieuwe huurachterstal heeft opgebouwd.

Art. 8. De tegemoetkoming van het Fonds aan het OCMW bedraagt:

1° bij de start van de begeleiding door het OCMW een vast bedrag van 200 euro;

2° bij de start van de begeleiding door het OCMW een bedrag van een vierde van de huurachterstal, met een maximum van 625 euro;

3° bij de beëindiging van de begeleiding door het OCMW een bedrag van 35% van de huurachterstal, met een maximum van 875 euro.

Het bedrag, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt alleen toegekend nadat het OCMW verklaard heeft dat de huurder zich in een stabiele woonsituatie als vermeld in artikel 7, tweede lid, bevindt.

Het OCMW vraagt het bedrag, vermeld in het eerste lid, 3°, aan het Fonds met een formulier, dat minstens het dossiernummer, de identiteit van de huurder, een beknopt overzicht van de geboden begeleiding, de afbetalingen door de huurder aan het OCMW, de huidige of laatst bekende woonsituatie van de huurder en de contactgegevens van het OCMW vermeldt. Het Fonds stelt het formulier vast.

Het Fonds betaalt de bedragen, vermeld in dit artikel, uiterlijk een maand nadat het het formulier, vermeld in het derde lid of in artikel 5, tweede lid, heeft ontvangen, aan het OCMW.

Art. 9. Als het Fonds door bedrog, list of valse verklaringen overgegaan is tot een niet-verschuldigde betaling, vordert het de terugbetaling van de niet-verschuldigde sommen, verhoogd met een nalatigheidsinterest die berekend wordt tegen de wettelijke interestvoet, vanaf de dag van de betaling van die sommen.

Het bedrag dat terugbetaald moet worden aan het Vlaamse Gewest, wordt gestort ten voordele van het Fonds.

Art. 10. Het Fonds verkrijgt van het OCMW de identiteits- en contactgegevens van de huurder en verhuurder en de noodzakelijke financiële informatie voor de controle op de naleving van het afbetalingsplan, zoals vermeld in dit besluit.
Die gegevensuitwisseling kan elektronisch verlopen. Het Fonds is voor de ontvangen documenten en gegevens de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7) van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

Het Fonds gebruikt de ontvangen documenten en gegevens alleen voor de controle van de aanvragen van het OCMW en de betaling van de vergoedingen aan het OCMW.

De bewaartermijn van de ontvangen documenten en gegevens bedraagt tien jaar na de betaling van de laatste tegemoetkoming. Na pseudonimisering mogen de ontvangen documenten en gegevens ook na de vermelde bewaartermijn bewaard worden.

Het Fonds mag de ontvangen documenten en gegevens gebruiken voor wetenschappelijk onderzoek of statistische verwerking na pseudonimisering ervan. Het Fonds mag de ontvangen documenten en gegevens na pseudonimisering ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving, vermeld in artikel 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie.

Het Fonds stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Art. 11. Met behoud van de toepassing van artikel 6 wordt de tegemoetkoming van het Fonds aan het OCMW, vermeld in artikel 8, alleen verstrekt als de huurder een huurachterstal heeft van minstens twee maanden, die is ontstaan na de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 12. Het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 2014, wordt opgeheven.

Art. 13. §1. Het Fonds betaalt de aansluitingsvergoeding terug aan de verhuurders die zich vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit hebben aangesloten bij het Fonds op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, zoals van kracht op de dag vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, op voorwaarde dat de huurovereenkomst waarvoor ze zich hebben aangesloten, nog loopt.

Het Fonds doet de terugbetaling, vermeld in het eerste lid, binnen drie maanden na de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Op het bedrag, vermeld in het eerste lid, zijn geen intresten verschuldigd.

§2. Voor de verhuurders die vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit het Fonds op de hoogte hebben gebracht van het inleiden van de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens huurachterstal en tot uithuiszetting, conform artikel 7, eerste lid, punt 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, zoals van kracht op de dag vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, blijven de bepalingen van dat besluit van toepassing.

Art. 14. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2020.

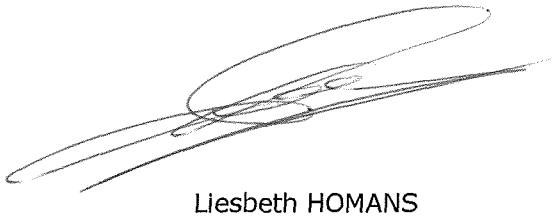
Art. 15. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,



Liesbeth HOMANS

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx houdende de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Bijlage. Typeovereenkomst tussen huurder, verhuurder en OCMW

OMG-01-181129

Overeenkomst over de afbetaling van de huurachterstal en de begeleiding van de huurder door het OCMW

Gegevens van de huurders

Gegevens van huurder 1

Vermeld alleen de geboortedatum en -plaats of het rijksregisternummer.

voor- en achternaam .....

geboortedatum dag ..... maand ..... jaar .....

geboorteplaats .....

rijksregisternummer ....

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

Gegevens van huurder 2

Vermeld alleen de geboortedatum en -plaats of het rijksregisternummer.

voor- en achternaam .....

geboortedatum dag ..... maand ..... jaar .....

geboorteplaats .....

rijksregisternummer ....

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

Gegevens van de verhuurder

Natuurlijke persoon als verhuurder 1

Vermeld alleen de geboortedatum en -plaats of het rijksregisternummer.

voor- en achternaam .....

geboortedatum dag ..... maand ..... jaar .....

geboorteplaats

Vlaamse overheid

rijksregisternummer ....

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

Natuurlijke persoon als verhuurder 2

Vermeld alleen de geboortedatum en -plaats of het rijksregisternummer.

voor- en achternaam .....

geboortedatum dag ..... maand ..... jaar .....

geboorteplaats .....

rijksregisternummer ....

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

Rechtspersoon als verhuurder

Geef de volledige naam van de rechtspersoon.

naam .....

ondernemingsnummer ....

maatschappelijke zetel:

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

vertegenwoordiger .....

functie vertegenwoordiger .....

Gegevens van het OCMW

locatie .....

maatschappelijke zetel:

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

vertegenwoordiger .....

functie vertegenwoordiger .....

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de afbetaling van de huurachterstal door de huurder aan de verhuurder, waarbij de huurder begeleid wordt door het OCMW.

bedrag huurachterstal ..... euro

De huurachterstal bestaat uit:

..... euro vervallen huurgelden

..... euro forfaitair bepaalde kosten en lasten

..... euro vervallen provisies voor kosten en lasten

..... euro vervallen saldo na afrekening van de kosten en lasten

Artikel 2. Betaling van de huurachterstal

De huurachterstal van de huurder wordt op de volgende wijze aan de verhuurder betaald:

1° het OCMW betaalt binnen vijf werkdagen nadat deze overeenkomst ondertekend is euro aan de verhuurder op het volgende rekeningnummer:

BE ....

Dat bedrag is de helft van de huurachterstal en is maximaal 1250 euro (niet-geïndexeerd basisbedrag).

2° De huurder betaalt het saldo aan de verhuurder met maandelijkse afbetalingen van euro op het volgende rekeningnummer:

BE ....

Dat huurder verbindt er zich toe tijdens de duur van de afbetaling geen nieuwe huurachterstal te creëren.

Artikel 3. Begeleiding van de huurder door het OCMW

De huurder aanvaardt de begeleiding door het OCMW met het oog op de afbetaling van de huurachterstal en de stabilisatie van de woonsituatie.

Het OCMW beslist op basis van het uitgevoerde sociaal onderzoek het bedrag terugvorderbaar te stellen van de huurder.

☐ ja

☐ nee

Artikel 4. Verklaring van de verhuurder

De verhuurder verklaart dat hij ermee akkoord gaat dat het OCMW de huurachterstal gedeeltelijk betaalt en dat hij de gedeeltelijke betaling door het OCMW aanvaardt als een betaling van de huurder.
De verhuurder verklaart dat er geen intresten verschuldigd zijn op het bedrag van de huurachterstal.
De verhuurder verklaart dat hij geen vordering tot uithuiszetting zal inleiden bij de vrederechter zolang de huurder het afbetalingsplan correct naleeft en er geen nieuwe huurachterstal ontstaat. Als de huurder het afbetalingsplan niet naleeft of als er nieuwe huurachterstal ontstaat, meldt de verhuurder dat aan het OCMW. Vanaf het tijdstip van die melding geeft hij het OCMW minstens twee weken tijd om contact op te nemen met de huurder en een gepaste oplossing te zoeken, voor hij een vordering tot uithuiszetting inleidt bij de vrederechter. De verhuurder kan wel een vordering tot uithuiszetting inleiden bij de vrederechter om andere redenen dan de betalingsachterstal.

Artikel 5. Verklaring van de huurder

De huurder verklaart dat hij zich zal inspannen om het afbetalingsplan na te komen. Hij is ervan op de hoogte dat de verhuurder het recht heeft de uithuiszetting te vorderen voor de rechter als hij het afbetalingsplan niet respecteert.

Artikel 6. Aanvullende bepalingen

De aanvullende bepalingen van de partijen mogen niet in strijd zijn met deze overeenkomst of met dwingende regelgeving.

.....

Informatieclausule met betrekking tot de bescherming van persoonsgegevens

Het OCMW bezorgt een kopie van deze overeenkomst aan het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, conform het besluit van de Vlaamse Regering van xxx houdende de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.
Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen gaat op basis van deze kopie na of het een financiële tegemoetkoming zal uitkeren aan het OCMW voor de begeleiding van de huurder, vermeld in artikel 3 van deze overeenkomst.
Indien u de gegevens die het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen over u bijhoudt, wil inkijken of verbeteren, kan u zich richten tot het Fonds, per brief op [postadres in te vullen] of per mail op [mailadres in te vullen].

Ondertekening

Deze overeenkomst wordt opgemaakt in drie exemplaren en elke partij verklaart dat ze een exemplaar heeft ontvangen.

plaats .....

datum dag ..... maand ..... jaar .....

	huurder	**verhuurder**	**OCMW**
handtekening	Gelezen en goedgekeurd	Gelezen en goedgekeurd	Gelezen en goedgekeurd
	.....	.....	.....
voor- en achternaam	.....	.....	.....
handtekening	Gelezen en goedgekeurd	Gelezen en goedgekeurd	
	.....	.....	
voor- en achternaam	.....	.....	

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx houdende de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Brussel, ... (datum)

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS