



**Vlaamse
Regering**

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

08-04-2019

RAAD VAN STATE
WETGEVING

Besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 77septies en 77octies, ingevoegd bij het decreet van 9 november 2018;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 21 februari 2019;

Gelet op advies 2019-06 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 14 maart 2019;

Gelet op advies xxx van de Gegevensbeschermingsautoriteit, gegeven op xxx;

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. Definities

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;
- 2° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;
- 3° toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 4° actor: een gemeente, een samenwerkingsverband van gemeenten als vermeld in artikel 388, 1°, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, een provincie, een openbaar centrum voor

- maatschappelijk welzijn, een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, een vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen;
- 5° project: een planmatig opgezette thematische of experimentele actie met concrete doelstellingen, die afgebakend is in de tijd;
 - 6° thematische actie: een actie met een aanvullend karakter dat in de lijn ligt van het gevoerde beleid en dat beantwoordt aan maatschappelijk relevante behoeften;
 - 7° experimentele actie: een actie met een vernieuwend karakter, die beantwoordt aan maatschappelijk relevante behoeften en die erop gericht is de private huursector te professionaliseren.

Hoofdstuk 2. Opdrachten van de verhuurdersorganisatie

Art. 2. §1. Een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt, heeft de volgende opdrachten:

- 1° ertoe bijdragen om het recht op wonen voor iedereen te helpen realiseren;
- 2° optreden als belangenbehartiger van verhuurders op de privéwoninghuurmarkt;
- 3° op individuele of collectieve basis informatie en advies verstrekken over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen;
- 4° juridische bijstand verlenen aan verhuurders en potentiële verhuurders.

De verhuurdersorganisatie vervult de opdracht, vermeld in **het eerste lid, 3°**, in de vorm van een eerste kosteloze raadpleging ten aanzien van niet-leden.

§2. Een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, heeft de volgende opdrachten:

- 1° ertoe bijdragen het recht op wonen voor iedereen te helpen realiseren;
- 2° optreden als belangenbehartiger van vastgoedmakelaars;
- 3° op individuele of collectieve basis informatie en advies verstrekken over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen.

De verhuurdersorganisatie vervult de opdracht, vermeld in **het eerste lid, 3°**, kosteloos ten aanzien van niet-leden.

Hoofdstuk 3. De erkenning

Afdeling 1. Voorwaarden

Art. 3. In het Vlaamse Gewest kunnen ten hoogste twee verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen, en één verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, erkend worden.

Als meer verhuurdersorganisaties een erkenning vragen, worden de organisaties met de grootste representativiteit erkend. Die representativiteit wordt gemeten aan de hand van het aantal leden. Het aantal leden wordt vastgesteld op het moment van de aanvraag.

Om als verhuurdersorganisatie erkend te kunnen worden en te blijven, moet de verhuurdersorganisatie aan al de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de opdrachten, vermeld in artikel 2, vervullen;
- 2° particuliere verhuurders of vastgoedmakelaars vertegenwoordigen;
- 3° deelnemen aan overlegstructuren of samenwerken met het agentschap voor beleidsinitiatieven op de private huurmarkt;
- 4° opgericht zijn in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk conform de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de stichtingen en de Europese politieke partijen en stichtingen;
- 5° beschikken over een centraal secretariaat met een consultatieruimte en gedurende ten minste twintig uur per week voor advies ter plaatse, telefonisch en per e-mail beschikbaar zijn voor het publiek en ten minste drie uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend. In provincies waar geen centraal secretariaat is, worden ten minste vijf adviesuren per maand georganiseerd;
- 6° het bewijs leveren dat ze gedurende ten minste één jaar voor de erkenningsaanvraag de opdrachten, vermeld in artikel 2, heeft vervuld;
- 7° ten minste één voltijdsequivalent personeelslid met een diploma universitair onderwijs of met vijf jaar nuttige ervaring in de huisvestingsproblematiek en één voltijdsequivalent personeelslid met een diploma niet-universitair hoger onderwijs of met drie jaar nuttige ervaring in de huisvestingsproblematiek tewerkstellen;
- 8° een beleidsplan opstellen, waarin een overzicht wordt gegeven van de doelstellingen die ze de volgende vijf jaar wil realiseren, alsook een gemotiveerd actieprogramma waarin de activiteiten zijn opgenomen om die doelstellingen te bereiken. De minister kan inhoudelijke prioriteiten bepalen waarmee de verhuurdersorganisatie rekening moet houden bij de opmaak van het beleidsplan;
- 9° zich ertoe verbinden elke wijziging in de statuten en in het werkingsgebied, en elke wijziging waardoor ze niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, mee te delen aan het agentschap;
- 10° een jaarverslag over de eigen werking in het voorbije jaar opmaken.

De voorwaarde, vermeld in het derde lid, 5°, geldt niet voor een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt.

In afwijking van het derde lid, 6°, hoeft de opdracht, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 3°, en §2, eerste lid, 3°, niet kosteloos te zijn vervuld.

Afdeling 2. Erkenningsaanvraag

Art. 4. De aanvraag tot erkenning wordt ingediend bij het agentschap en bevat al de volgende gegevens en stukken:

- 1° de bewijzen waaruit blijkt dat aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, is voldaan;
- 2° een toelichting over:
 - a) de structuur van de organisatie;
 - b) de personeelsformatie;
 - c) de statuten en het huishoudelijk reglement;
 - d) het werkingsgebied;
 - e) het aantal leden;

- f) het beleidsplan voor de komende vijf jaar.

Het agentschap bezorgt de aanvrager onmiddellijk een ontvangstbevestiging en beoordeelt de volledigheid van het dossier binnen dertig kalenderdagen vanaf de dag van de ontvangstbevestiging.

Als het aanvraagdossier onvolledig is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de hoogte. De aanvrager bezorgt de ontbrekende stukken binnen dertig kalenderdagen vanaf de vraag tot vervollediging aan het agentschap.

Als het aanvraagdossier volledig is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de hoogte. Binnen negentig kalenderdagen na de dag van de volledigverklaring neemt de minister een beslissing over de erkenningsaanvraag.

De minister legt vijfjaarlijks de periode vast waarin een aanvraag tot erkenning kan worden ingediend.

Art. 5. §1. Het erkenningsbesluit treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de minister het erkenningsbesluit heeft ondertekend en geldt tot en met 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin het erkenningsbesluit in werking is getreden.

§2. De periode, vermeld in **paragraaf 1**, kan telkens met vijf jaar worden verlengd als de verhuurdersorganisatie ten vroegste negen maanden en uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode in kwestie een aanvraag tot verlenging van de erkenning indient bij het agentschap.

De minister beslist over de verlengingsaanvraag op basis van de evaluatie van de werking van de verhuurdersorganisatie tijdens de voorgaande jaren.

De verlengingsaanvraag wordt behandeld conform de procedure, vermeld in **artikel 4**.

Hoofdstuk 4. De basissubsidiëring

Art. 6. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting wordt een basissubsidie-enveloppe toegekend aan de erkende verhuurdersorganisaties.

De basissubsidie-enveloppe wordt gedurende de erkenningsperiode, vermeld in **artikel 5, §1**, jaarlijks toegekend nadat het agentschap aan de hand van de stukken, vermeld in **artikel 14, tweede lid**, heeft vastgesteld dat de verhuurdersorganisatie aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in **artikel 3, derde lid**, voldoet. Als het agentschap vaststelt, na de verhuurdersorganisatie te hebben gehoord, dat de verhuurdersorganisatie niet voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in **artikel 3, derde lid**, toont de verhuurdersorganisatie binnen drie maanden, te rekenen vanaf de vaststelling, aan dat zij opnieuw aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in **artikel 3, derde lid**, voldoet.

De basissubsidie-enveloppe voor een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt, bedraagt 175.000 euro per kalenderjaar.

De basissubsidie-enveloppe voor de verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, bedraagt 105.000 euro per kalenderjaar.

Art. 7. De basissubsidie-enveloppe wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten van de verhuurdersorganisatie.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de uitbetaalde brutopersonaelskosten, inclusief sociale bijdragen, toelagen en vergoedingen, volgens de voorwaarden die vastgelegd zijn in het Aanvullend Nationaal Paritair Comité 200 voor Bedienden.

Als de aangetoonde personeelskosten lager zijn dan 75% van de totale basissubsidie-enveloppe, wordt er bij de jaarlijkse afrekening alleen rekening gehouden met de aangetoonde personeelskosten. Als de aangetoonde werkingskosten lager zijn dan 25% van de totale basissubsidie-enveloppe, wordt er bij de jaarlijkse afrekening alleen rekening gehouden met de aangetoonde werkingskosten. Als ze hoger zijn, worden ze maar voor 25% van de totale basissubsidie-enveloppe aanvaard.

Art. 8. De bedragen, vermeld in artikel 6, zijn uitgedrukt tegen 100% op basis van de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Binnen de perken van de begroting wordt het bedrag geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 9. De basissubsidie-enveloppe wordt uitbetaald voor elk volledig kalenderjaar via twee voorschotten van 45% op het toegestane maximumbedrag. Ze worden, respectievelijk betaalbaar gesteld bij het begin van het kalenderjaar en het begin van het tweede semester. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 15 september van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 14, tweede lid, met het oog op de uitbetaling van het saldo.

De basissubsidie-enveloppe voor de maanden tussen de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschotregeling, vermeld in het eerste lid.

Als na controle van de bewijsstukken blijkt dat niet-verschuldigde subsidies zijn uitbetaald, worden die bedragen in mindering gebracht van het voorschot bij de afrekening voor het volgende kalenderjaar. Als de bedragen die in mindering gebracht moeten worden, groter zijn dan het voorschot, worden ze teruggevorderd.

Hoofdstuk 5. De projectsubsiëring

Art. 10. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting, kan een projectsubsidie-enveloppe voor een thematische actie worden toegekend aan een erkende verhuurdersorganisatie.

Art. 11. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting, kan er een projectsubsidie-enveloppe voor een experimentele actie worden toegekend aan een verhuurdersorganisatie of een andere actor.

Art. 12. De projectsubsidie-enveloppe, vermeld in artikel 10 en 11, wordt gebruikt om thematische of experimentele acties tijdelijk te ondersteunen op het vlak van de werkings- en personeelskosten die inherent zijn aan de realisatie ervan.

Art. 13. De minister legt jaarlijks, na voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering, de onderwerpen vast van de thematische en experimentele acties waarvoor een projectsubsidie-enveloppe kan worden aangevraagd. De minister regelt de procedure van aanvraag en beoordeling en bepaalt de regels voor de inhoudelijke en financiële verantwoording over de aanwending van de projectsubsidie-enveloppe.

Hoofdstuk 6. Jaarverslag en boekhouding

Art. 14. Elke erkende verhuurdersorganisatie voert een dubbele boekhouding die gebaseerd is op het genormaliseerde rekeningstelsel, conform de nadere regels bepaald door de minister.

Jaarlijks legt de erkende verhuurdersorganisatie uiterlijk op 30 juni en voor de eerste keer uiterlijk op 30 juni van het jaar dat volgt op het jaar waarin de verhuurdersorganisatie is erkend en gesubsidieerd, de volgende stukken voor aan het agentschap:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de kosten die met de subsidiemiddelen betaald zijn, met een resultatenrekening en een balans van het voorbije kalenderjaar, conform het genormaliseerde rekeningstelsel, vermeld in het eerste lid, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar, zoals goedgekeurd door de algemene ledenvergadering;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten, met een afschrift van de RSZ-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode met betrekking tot de tewerkgestelde personeelsleden;
- 3° een detaillafrekening van de effectuutgaven die met subsidies gefinancierd zijn;
- 4° het jaarverslag, vermeld in artikel 3, derde lid, 10°, dat een beschrijving van en een toelichting bij de activiteiten en de werking gedurende het voorbije jaar bevat.

Hoofdstuk 7. Toezicht

Art. 15. De toezichthouder is belast met het toezicht op de activiteiten van de verhuurdersorganisaties en de actoren, de naleving van de erkenningsvoorwaarden,

vermeld in artikel 3, derde lid, van dit besluit, en het optimale gebruik van de toegekende subsidies.

Art. 16. De toezichthouder heeft de vrije toegang tot de lokalen van de verhuurdersorganisaties en de actoren. Hij heeft het recht zich ter plaatse alle administratieve stukken ter inzage te laten overhandigen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

De toezichthouder heeft daarnaast het recht om zich een kopie van alle administratieve stukken te laten overhandigen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

De toezichthouder heeft het recht deel te nemen aan alle overlegvergaderingen die de verhuurdersorganisaties en de actoren beleggen.

Hoofdstuk 8. Sancties

Art. 17. Met behoud van de toepassing van de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof en het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaring af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen kan de uitbetaling van de subsidie geheel of gedeeltelijk worden stopgezet of kan de erkenning worden ingetrokken in de volgende gevallen:

- 1° nadat het agentschap de verhuurdersorganisatie heeft gehoord, stelt het vast dat de verhuurdersorganisatie niet meer voldoet aan een van de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, derde lid. De verhuurdersorganisatie kan niet aantonen dat ze opnieuw aan de voorwaarden voldoet binnen drie maanden die volgen op de datum waarop het agentschap heeft vastgesteld dat de verhuurdersorganisatie niet meer voldoet aan een van de erkennings- en subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 3, derde lid;
- 2° de verhuurdersorganisatie begaat een ernstige onregelmatigheid bij de uitvoering van haar opdracht.

Hoofdstuk 9. Slotbepaling

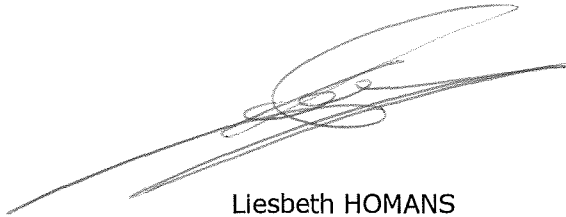
Art. 18. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Liesbeth HOMANS