Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurpremie, de huursubsidie, de verzekering gewaarborgd wonen en de sociale huur, en tot wijziging 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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:
- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, §2, artikel 5.71, 5.72, 5.73, 5.74, artikel 6.2, eerste lid, artikel 6.12, derde en vierde lid, artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 26 oktober 2020;
- De Raad van State heeft advies xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op ... (datum), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 1. In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 12° wordt de zin "Arbeidsongeschiktheid ten gevolge van een arbeidsongeval of een beroepsziekte komt niet in aanmerking;" opgeheven;

2° punt 66° wordt opgeheven;

3° er wordt een punt 152°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"152°/1 woonlokaal: een lokaal dat bestemd is om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer, met uitsluiting van de voorhal, de gangen, de wc's en sanitaire lokalen, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden;".

Art. 2. Aan artikel 5.158, §1, van hetzelfde besluit, wordt de volgende zin toegevoegd:

"De verzekeraar komt niet tegemoet in de aflossing van de hypothecaire lasten van de verzekerde als de arbeidsongeschiktheid het gevolg is van een arbeidsongeval of een beroepsziekte.".

Art. 3. In artikel 5.163 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 5°, worden de woorden "ontvangen zijn" vervangen door de zinsnede "de huurder en de inwonende gezinsleden onder voorbehoud van het tweede lid, ontvangen";

2° in het eerste lid wordt een punt 6°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"6°/1 inwonend gezinslid: elke persoon die gedomicilieerd is op het adres van de huurder;";

3° er wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Het inkomen van een persoon die een persoon ten laste is als vermeld in het eerste lid, 7°, a) of b), wordt niet meegerekend voor de toepassing van artikel 5.167. Het inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die beschouwd worden als ernstig gehandicapt, wordt vrijgesteld. Het bedrag van die vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het inkomen. De vrijstelling geldt per familielid

van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het inkomen van dat familielid.".

Art. 4. In artikel 5.167, §1, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "van de huurder, vermeerderd met het inkomen van de inwonende gezinsleden," opgeheven.

Art. 5. In artikel 5.169 van hetzelfde besluit wordt het vijfde lid opgeheven.

Art. 6. In artikel 5.170, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "van de huurder en de inwonende gezinsleden" opgeheven.

Art. 7. Aan artikel 5.172 van hetzelfde besluit wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Het bedrag van de tegemoetkoming wordt onveranderlijk uitbetaald tot aan de volgende herberekening, vermeld in artikel 5.174, tweede en derde lid.".

Art. 8. In artikel 5.174 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het vijfde lid wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° als de tegemoetkoming in de huurprijs nul euro of minder bedraagt, tot de tegemoetkoming in de huurprijs na herberekening van de tegemoetkoming met toepassing van het tweede en derde lid meer bedraagt dan nul euro.";

2° in het zevende lid wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

"4° als de huurder die de aanvraag indient, niet langer een woning als hoofdverblijfplaats in huur neemt van een SVK als vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°;".

Art. 9. In artikel 5.176 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 2°, worden de woorden "ontvangen zijn" vervangen door de zinsnede "de kandidaat-huurder en de inwonende gezinsleden onder voorbehoud van het derde lid, ontvangen";

2° in het eerste lid wordt een punt 3°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"3°/1 inwonend gezinslid: elke persoon die gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder;";

3° in het eerste lid wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

"4° kandidaat-huurder: de kandidaat-huurder die conform boek 6 als toekomstig referentiehuurder ingeschreven is in het inschrijvingsregister en zijn feitelijk

samenwonende partner of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of de persoon met wie hij gehuwd is en die mee de woning bewoont;";

4° er wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Het inkomen van een persoon die een persoon ten laste is als vermeld in het eerste lid, 5°, a) of b), wordt niet meegerekend voor de toepassing van artikel 5.177. Het inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de kandidaat-huurder, die beschouwd worden als ernstig gehandicapt, wordt vrijgesteld. Het bedrag van die vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de kandidaat-huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het inkomen van dat familielid.";

5° in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt het woord "huurder" vervangen door het woord "kandidaat-huurder".

Art. 10. In artikel 5.177 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede en vijfde lid wordt het woord "huurder" vervangen door het woord "kandidaat-huurder";

2° het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

"De tegemoetkoming, vermeld in het eerste lid, wordt verleend aan de persoon die als begunstigde wordt opgegeven op het invulformulier, vermeld in artikel 5.179.";

3° in het vierde lid, 3°, wordt de zinsnede "van de kandidaat-huurder, vermeerderd met het inkomen van de inwonende gezinsleden en" opgeheven;

4° het zevende lid wordt opgeheven;

5° in het bestaande negende lid, dat het achtste lid wordt, wordt het woord "huurder" vervangen door het woord "kandidaat-huurder".

Art. 11. In artikel 5.178, §1, derde lid, van hetzelfde besluit wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

"4° het aanvullen van de datum van weigering van of niet reageren op een aanbod van een sociale huurwoning die beantwoordt aan de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.8.".

Art. 12. In artikel 5.180 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid en derde lid, 1°, wordt het woord "huurder" vervangen door het woord "kandidaat-huurder";

2° in het tweede lid wordt het woord "huurders" vervangen door het woord "kandidaat-huurders".

Art. 13. In artikel 5.181, §2, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "huurder" vervangen door het woord "kandidaat-huurder";

2° in het tweede lid worden tussen de woorden "weigering van" en de woorden "het aanbod" de woorden "of het niet reageren op" ingevoegd.

Art. 14. In artikel 5.182 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "van de kandidaat-huurder" opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt tussen het vierde en het vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Het bedrag van de tegemoetkoming wordt onveranderlijk uitbetaald tot aan de volgende herberekening, vermeld in paragraaf 2.";

3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt het woord "huurder" vervangen door het woord "kandidaat-huurder";

4° in paragraaf 2, tweede lid, wordt tussen de zinsnede "artikel 5.183," en het woord "wordt" de zinsnede "eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4° en 5°," ingevoegd.

Art. 15. In artikel 5.183 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "en voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.177" toegevoegd;

2° aan het eerste lid, 5°, wordt de zinsnede "tot opnieuw voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.177" toegevoegd;

3° aan het eerste lid worden een punt 6° en 7° toegevoegd, die luiden als volgt:

"6° zodra het inkomen bij de jongste herberekening de grenzen, vermeld in artikel 6.13, overschrijdt;

7° als de huurprijs hoger blijkt te zijn dan het maximum, vermeld in artikel 5.177, vierde lid, 4°.";

4° in het tweede lid wordt de zinsnede "punt 1°, 2° en 5°" vervangen door de zinsnede "1° en 2°";

5° in het tweede lid worden de woorden "op de verhuizing of" opgeheven;

6° tussen het tweede en derde lid worden twee leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"Als de betaling van de tegemoetkoming wordt opgeschort, met toepassing van het eerste lid, 3°, wordt ze opnieuw gestart op de jongste van de volgende data:
1° de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de kandidaat-huurder zich opnieuw heeft ingeschreven bij een domiciliemaatschappij;
2° de eerste dag van de zesde maand die voorafgaat aan de indiening van het aangevulde invulformulier na de verhuizing.

Als de betaling van de tegemoetkoming wordt opgeschort, met toepassing van het eerste lid, 5°, wordt ze opnieuw gestart op de jongste van de volgende data:
1° de eerste dag van de maand die volgt op de verhuizing;
2° de eerste dag van de zesde maand die voorafgaat aan de indiening van het aangevulde invulformulier na de verhuizing.".

Art. 16. In artikel 5.184, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 4° worden de woorden "weigert van een sociale huurwoning die" vervangen door de woorden "van een sociale huurwoning weigert of niet reageert op een aanbod dat";

2° punt 6° wordt vervangen door wat volgt:

"6° zodra wordt vastgesteld dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in artikel 5.177, vierde lid, 2°.";

3° punt 7° wordt opgeheven.

Art. 17. In artikel 6.7 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid wordt het woord "huurder" telkens vervangen door het woord "kandidaat-huurder";

2° er wordt tussen het vijfde en het zesde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De verhuurder die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23, toepast, deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder het belang mee van het komen melden van een significante verhoging van het actueel besteedbaar inkomen.".

Art. 18. Aan artikel 6.16 van hetzelfde besluit wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. De minister legt de praktische regeling vast voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.".

Art. 19. In artikel 6.17 van hetzelfde besluit wordt het woord "huurder" vervangen door het woord "kandidaat-huurder".

Art. 20. In artikel 6.18, derde lid, van hetzelfde besluit worden tussen het woord "kandidaat-huurder" en de woorden "een co-ouderschap" de woorden "of een gezinslid" ingevoegd.

Art. 21. In artikel 6.21 van hetzelfde besluit, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "In het tweede toewijzingssysteem wordt" vervangen door de woorden "Onder voorbehoud van het derde lid wordt in het tweede toewijzingssysteem";

2° in het eerste lid wordt een punt 1°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"1°/1 de verhouding van het actueel besteedbaar inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs als die verhouding in het intern huurreglement is opgenomen;";

3° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De verhuurder kan beslissen om de solvabiliteitstoets, vermeld in het eerste lid, 1°/1, niet toe te passen bij de toewijzing van een groep woningen die hij in het intern huurreglement afbakent op basis van de huurprijs of het woningtype.".

Art. 22. In artikel 6.38, tweede lid, 1°, van hetzelfde besluit worden de woorden "of de toetreding van de huurder tot de huurovereenkomst" opgeheven.

Art. 23. In artikel 6.58 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede en derde lid, wordt tussen de woorden "bepalingen van" en de woorden "het Vlaams" de zinsnede "boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek en" ingevoegd;

2° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden "het voormelde decreet" vervangen door de zinsnede "boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018";

3° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. Als een verhuurder een sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met een zittende huurder verwerft, neemt hij de huurovereenkomst over en treedt hij, met behoud van de toepassing van het tweede lid, in alle rechten en verplichtingen van de overdrager van de huurovereenkomst.

De overgangsperiode en de berekening van de huurprijs tijdens die overgangsperiode, vermeld in artikel 7.51, §2, zijn van toepassing.".

Art. 24. In artikel 6.69, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden" opgeheven.

Hoofdstuk 2. 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

Art. 25. In 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 artikelen opgeheven:

1° artikel 5;

2° artikel 7/1, ingevoegd bij het ministerieel besluit van 21 oktober 2009 en vervangen bij het ministerieel besluit van 2 december 2013.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Art. 26. Artikel 1 tot en met 24 treden in werking op 1 januari 2021.

Art. 27. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door Matthias Diependaele
Getekend op: 2020-11-16 10:47:07 +00:00
Reden: Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE