Ministerieel besluit tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:
- Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 87, § 1, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.5, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.12, eerste lid, 3°, en vierde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.19, 2°, artikel 6.20, tweede lid, en artikel 6.23, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot regeling van de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de departementen en van de intern verzelfstandigde agentschappen, artikel 19;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.1, eerste lid, 1°, en 4°, c), artikel 6.9, zesde lid, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, artikel 6.21, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, artikel 6.23, §2, tweede lid, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, artikel 6.35, vierde lid, artikel 6.38, vierde lid, 1°, artikel 6.50, tweede lid, en artikel 6.56, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 23 december 2022.
- De Raad van State heeft advies xx gegeven op xx, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. De vrijgestelde inkomens, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden gelijkgesteld met de vrijgestelde bestaansmiddelen, vermeld in artikel 22 van het koninklijk besluit

van 11 juli 2002 houdende het algemeen reglement betreffende het recht op maatschappelijke integratie.

De volgende effectief betaalde schuldaflossingen, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, komen in aanmerking om het actueel besteedbaar inkomen te berekenen:

1° de achterstallige schulden die betaald zijn ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek;

2° de achterstallige schulden die betaald zijn in het kader van budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkent.

Als de effectief betaalde alimentatievergoedingen in aanmerking worden genomen, bewijst de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder, het bedrag van de verschuldigde alimentatievergoedingen ten gunste van de partner of kinderen via een vonnis van de rechtbank of via een notariële akte en de betaling van dat bedrag.

Art. 2. Ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de persoon bij wie een van de volgende vaststellingen is gedaan als persoon ten laste beschouwd:

1° zijn lichamelijke of geestelijke toestand heeft zijn verdienvermogen verminderd tot één derde of minder van wat een valide persoon kan verdienen door een of ander beroep op de algemene arbeidsmarkt, vermeld in artikel 2 van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap;

2° zijn gezondheidstoestand heeft een volledig gebrek aan, of een vermindering van zelfredzaamheid van ten minste negen punten tot gevolg, de zelfredzaamheid wordt gemeten conform de handleiding en de medisch-sociale schaal, gevoegd bij het ministerieel besluit van 30 juli 1987 tot vaststelling van de categorieën en van de handleiding voor de evaluatie van de graad van zelfredzaamheid met het oog op het onderzoek naar het recht op de integratietegemoetkoming;

3° hij wordt als gevolg van een administratieve of gerechtelijke beslissing tot ten minste 66% blijvend lichamelijk of geestelijk gehandicapt of permanent arbeidsonbekwaam verklaard;

4° zijn verdienvermogen na de periode van primaire werkonbekwaamheid die bepaald is in de ziekte- en invaliditeitsverzekering, is tot een derde of minder verminderd;

5° hij heeft volgens de wetgeving over de gezinsbijslagen recht op de zorgtoeslag voor kinderen met een specifieke ondersteuningsbehoefte

De volgende attesten komen in aanmerking om te bewijzen dat de persoon als persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan worden beschouwd:

1° een niet-vervallen attest waarin de uitbetalende instelling bevestigt dat de persoon in kwestie voor de toepassing van de wetgeving over de gezinsbijslagen recht heeft op de zorgtoeslag voor kinderen met een specifieke ondersteuningsbehoefte;

2° een niet-vervallen attest van de FOD Sociale Zekerheid dat bevestigt dat de persoon met een handicap aan de medische voorwaarden voldoet om een inkomensvervangende tegemoetkoming als vermeld in artikel 1 van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap, een integratietegemoetkoming als vermeld in artikel 1 van voormelde wet, een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden (categorie 2, 3, 4 of 5) als vermeld in artikel 1 van voormelde wet, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood als vermeld in artikel 4, eerste lid, 2°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, te verkrijgen, of door een arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van ten minste 66% getroffen is;

3° een attest van het ziekenfonds met vermelding, na afloop van de periode van één jaar primaire ongeschiktheid als vermeld in artikel 87, eerste lid, van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994, van de duur waarin de betrokkene als invalide is erkend, of een attest van het ziekenfonds dat bevestigt dat de betrokkene op de datum van de ingang van zijn ouderdoms- of brugpensioen, door het RIZIV is erkend als 66% invalide;

4° een kopie van de definitief geworden gerechtelijke uitspraak waaruit de blijvende invaliditeitsgraad blijkt;

5° voor de slachtoffers van arbeidsongevallen of beroepsziekten met een blijvende arbeidsongeschiktheid: een attest van het Federaal agentschap voor beroepsrisico's, waaruit de graad van blijvende ongeschiktheid blijkt;

6° voor de militaire oorlogsinvaliden en de militaire invaliden in vredestijd: een van de volgende attesten of afschriften:

   a) een attest van de Federale Pensioendienst met vermelding van de graad van invaliditeit;

   b) een afschrift van de laatste ministeriële beslissing waarbij het vergoedingspensioen is toegekend

   c) een afschrift van de beslissing van de commissie voor vergoedingspensioenen of de commissie van beroep voor vergoedingspensioenen met de vermelding van de totale invaliditeitsgraad;

7° voor burgerlijke oorlogsslachtoffers: een attest van de Federale Pensioendienst van de graad van invaliditeit;

8° voor invalide mijnwerkers: een attest van het Rijksinstituut voor Ziekte- en Invaliditeitsverzekering waaruit blijkt dat de betrokkene een invaliditeitspensioen geniet of dat hij een blijvende arbeidsongeschiktheid van ten minste 66% op de algemene arbeidsmarkt heeft opgelopen;

9° voor zeelieden: een attest van de Hulp- en Voorzorgskas voor zeevarenden onder de Belgische vlag, met vermelding van de periode waarin de betrokkene als invalide is erkend of als de betrokkene het slachtoffer is van een arbeidsongeval of beroepsziekte, een attest van dezelfde kas met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid;

10° voor de personeelsleden van de overheidsdiensten die het slachtoffer zijn van een arbeidsongeval of beroepsziekte: een attest van de overheid die instaat voor de schadeloosstelling, met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid;

11° voor personeelsleden van de overheidsdiensten die met ziekteverlof zijn of in disponibiliteit zijn gesteld: een attest van de overheidsdienst waarvan het personeelslid afhangt, en waarin wordt bevestigd dat de betrokkene sinds meer dan één jaar op ononderbroken wijze met ziekteverlof is en/of in disponibiliteit wegens gezondheidsredenen is gesteld, met vermelding van de periode van ziekteverlof of disponibiliteit;

12° voor personeelsleden van de overheidsdienst die met vervroegd pensioen zijn gesteld, door lichamelijke ongeschiktheid of ambtshalve conform artikel 83 van de wet van 5 augustus 1978 houdende economische en budgettaire hervormingen: een attest van de Administratieve Gezondheidsdienst waaruit blijkt dat de betrokkene is getroffen door een blijvende algemene invaliditeit van tenminste 66%;

13° voor personeelsleden van de NMBS: een attest van het Gewestelijk Geneeskundig Centrum waarbij bevestigd wordt dat de betrokkene sinds meer dan één jaar ononderbroken arbeidsongeschikt is wegens ziekte of als hij het slachtoffer is van een arbeidsongeval of beroepsziekte, een attest van hetzelfde centrum met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid;

14° een attest van de Overzeese Sociale Zekerheid, waaruit blijkt dat de betrokkene sinds meer dan één jaar ononderbroken arbeidsongeschikt is wegens ziekte of een attest van dezelfde dienst met vermelding van de graad van blijvende arbeidsongeschiktheid wegens arbeidsongeval of beroepsziekte

Hoofdstuk 2. Inschrijving

Art. 3. §1. Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het centraal inschrijvingsregister minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum, vermeld in artikel 6.7, §1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Als bij de actualisering, vermeld in het eerste lid, blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling, ervan op de hoogte.

De primaire verhuurder verzendt een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder, vermeld in het tweede lid, uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap, vermeld in het tweede lid.

§2. Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling, ervan op de hoogte.

De primaire verhuurder verzendt een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden, uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap, vermeld in het eerste lid.

Hoofdstuk 3. Toewijzing

Art. 4. De verhuurder bepaalt de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren op het aanbod van een woning en wijst de kandidaat-huurder op de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De verhuurder kan het aanbod van een woning aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte voorrang.

Als bij het aanbod blijkt dat de kandidaat-huurder niet aan een of meer van de voorwaarden, vermeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er alleen een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de termijn die de verhuurder vaststelt, stavingsstukken voorlegt, waaruit blijkt dat hij wel voldoet. Als hij die stavingsstukken niet binnen de voormelde termijn voorlegt, wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die het aanbod aanvaardt. Als de kandidaat-huurder niet binnen vijftien werkdagen vanaf de voormelde mededeling de stavingsstukken voorlegt, wordt zijn kandidatuur geschrapt.

Art. 5. Het modelformulier, vermeld in artikel 6.23, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, is opgenomen in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 4. Verplichtingen van de verhuurder

Art. 6. §1. Ter uitvoering van artikel 6.35 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zorgt de verhuurder voor de uitvoering van de volgende basisbegeleidingstaken:

1° de potentiële kandidaat-huurders toegankelijk, laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging en hen begrijpelijk informeren over de mogelijkheden en de voorwaarden van het huren van een sociale woning en het toewijzingssysteem;
2° de potentiële kandidaat-huurders gericht doorverwijzen naar andere instanties die mogelijk een antwoord kunnen bieden op hun woonvragen of-problemen of een deel ervan, in die gevallen waar het toewijzingssysteem niet tijdig een oplossing kan bieden op een acuut probleem of waar andere oplossingen mogelijk zijn;
3° de potentiële kandidaat-huurders informeren over het woningpatrimonium en hen ondersteunen bij het maken van een woningkeuze;
4° de potentiële kandidaat-huurders begeleiden en ondersteunen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier;
5° de potentiële kandidaat-huurders, de kandidaat-huurders en de huurders begrijpelijk informeren over de rechten en plichten van de huurder en van de verhuurder;

6° de kandidaat-huurders en de huurders begrijpelijk informeren en hen vertrouwd maken met de bestaande klachtenprocedure;
7° de kandidaat-huurders en de huurders een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt bieden bij wie ze op een eenvoudige wijze terecht kunnen met vragen, problemen of klachten;
8° de huurders begrijpelijk informeren over de bestaande tegemoetkomingen en ondersteuningsmogelijkheden en hen begeleiden en ondersteunen bij het indienen van een aanvraag;
9° de huurders regelmatig opvolgen – onder meer via periodieke huisbezoeken – zodat eventuele moeilijkheden of problemen tijdig worden onderkend en in overleg met de betrokkene gezocht kan worden naar oplossingen;
10° de huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, daarover tijdig aanspreken, begeleiden en waar nodig doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening, en dat altijd in overleg met de betrokkene;
11° de huurders met huurachterstallen tijdig en nauwgezet opvolgen en zo nodig, in overleg met de betrokkene, naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor budgetbegeleiding doorverwijzen;
12° de huurders met specifieke ondersteunings- of begeleidingsnoden tijdig aanspreken, begeleiden en waar nodig doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening, en dat altijd in overleg met de betrokkene;
13° samenwerken met welzijns- en gezondheidsvoorzieningen, door de begeleiding van verschillende instanties af te stemmen en te optimaliseren, en dat altijd in overleg met de betrokkene;
14° bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen;
15° huurdersvergaderingen organiseren waar ruimte wordt gecreëerd voor mogelijke problemen of bedenkingen van de huurders en waar samen met de betrokkenen gezocht wordt naar oplossingen;
16° huurdersvergaderingen organiseren om huurders te informeren over en nauw te betrekken bij noodzakelijke verhuisbewegingen door renovaties of van andere, voor de bewoners ingrijpende veranderingen;
17° initiatieven nemen om het informeren van en communiceren met de huurders mogelijk te maken en te bevorderen;
18° constructieve huurdersinitiatieven ondersteunen en begeleiden in overleg met de betrokkenen.

Hoofdstuk 5. Verplichtingen van de huurder

Art. 7. In dit artikel wordt verstaan onder besluit van 29 januari 2016: het besluit van de Vlaamse Regering van 29 januari 2016 houdende de uitvoering van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid.

Ter uitvoering van artikel 6.38, vierde lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de beroepsmatige, medische en persoonlijke redenen, vermeld in het derde tot en met het vijfde lid, beschouwd als voldoende redenen om de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet te hebben gestart of te hebben afgerond.

Een persoon kan zich op beroepsmatige redenen beroepen als vermeld in het tweede lid, als hij zich in een van de volgende situaties bevindt:

1° hij oefent een job uit waarvan de werkuren niet in overeenstemming zijn te brengen met de uren waarop een cursus Nederlands tweede taal wordt aangeboden in de omgeving waar de persoon woont. In dat geval legt de persoon een attest voor van een organisatie, belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waarop vermeld staat dat er geen passend aanbod is, rekening houdend met de verplichte werkuren van de persoon;

2° hij volgt een opleiding voor de job die hij uitoefent, waarvan de opleidingsuren niet in overeenstemming zijn te brengen met de uren waarop een cursus Nederlands tweede taal wordt aangeboden in de omgeving waar de persoon woont. In dat geval legt de persoon een attest voor van een organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waarop vermeld staat dat er geen passend aanbod is, rekening houdend met de opleidingsuren van de persoon;

3° hij volgt bij de VDAB, bij een gespecialiseerde trajectbepaling en -begeleidingsdienst als vermeld in artikel 1, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 februari 2008 tot vaststelling van de regels voor de erkenning en financiering door de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding van de gespecialiseerde trajectbepaling- en -begeleidingsdienst, de gespecialiseerde arbeidsonderzoeksdiensten en de gespecialiseerde opleidings-, begeleidings- en bemiddelingsdiensten, of bij een gespecialiseerde opleidings-, begeleidings- en bemiddelingsdienst als vermeld in artikel 1, 12°, van voormeld besluit een opleiding in het centrum als vermeld in artikel 1, 13°, van voormeld besluit, waarvan de opleidingsuren niet in overeenstemming zijn te brengen met de uren waarop een cursus Nederlands tweede taal wordt aangeboden in de omgeving waar de persoon woont. In dat geval legt de persoon een attest voor van een organisatie, die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waarop vermeld staat dat er geen passend aanbod is, rekening houdend met de opleidingsuren van de persoon;

4° hij volgt een beroepsverkennende stage als vermeld in artikel 41 tot en met 44 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende de organisatie van de arbeidsbemiddeling en de beroepsopleiding, of een opleidingsstage als vermeld in artikel 84 tot en met 84/8 van voormeld besluit, of een werkervaringsstage als vermeld in artikel 111/0/1 tot en met 111/0/12 van voormeld besluit, of een individuele beroepsopleiding als vermeld in artikel 90 tot en met 98 van voormeld besluit, of een individuele beroepsopleiding plus als vermeld in artikel 98/1 tot en met 98/4 van voormeld besluit, waarvan de opleidingsuren niet in overeenstemming zijn te brengen met de uren waarop een cursus Nederlands tweede taal wordt aangeboden in de omgeving waar de persoon woont. In dat geval legt de persoon een attest voor van een organisatie, die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waarop vermeld staat dat er geen passend aanbod is, rekening houdend met de opleidingsuren van de persoon.

Onder medische redenen als vermeld in het tweede lid, worden de medische redenen, vermeld in artikel 22, §1, tweede lid, van het besluit van 29 januari 2016, verstaan. De medische redenen worden gestaafd met een medisch attest als vermeld in artikel 1, 9°, van het besluit van 29 januari 2016.

Onder persoonlijke redenen als vermeld in het tweede lid, worden de volgende redenen verstaan:

1° de persoonlijke redenen, vermeld in artikel 22, §1, derde lid, van het besluit van 29 januari 2016;

2° het volgen van een opleiding van het leergebied alfabetisering Nederlands tweede taal, vermeld in artikel 6, 1°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs.

Hoofdstuk 6. Financiële aspecten van de huurovereenkomst

Art. 8. §1. In dit artikel wordt verstaan onder:

1° appartement: een wooneenheid die geen huis is en grenst aan andere wooneenheden of gemeenschappelijke delen;

2° dak: een appartement waarvan alle gevels in een hoek kleiner dan 45° of tussen 135° en 225° staan of waarbij er alleen een gevel is en waarbij ofwel alleen een dakoppervlak aanwezig is, ofwel een dakoppervlak aanwezig is dat minstens anderhalve keer groter is dan het vloeroppervlak;

3° dakoppervlak: transparante en opake schildelen die grenzen aan de buitenomgeving of aangrenzende onverwarmde ruimten met een helling tussen 0° en 90° ten opzichte van de grond en een minimale oppervlakte van 10m²;

4° EPC bij bouw: het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 1.1.1, §2, 35°, van het Energiebesluit van 19 november 2010;

5° EPC residentieel: het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen, vermeld in artikel 1.1.1, §2, 37°, van het Energiebesluit van 19 november 2010;

6° gevel: transparante en opake schildelen met een oriëntatie en met een helling tussen 90° en 165° ten opzichte van de grond en een minimale oppervlakte van 10m^2;

7° gesloten: een huis waarvan beide zijgevels voor meer dan 50% grenzen aan een andere wooneenheid;

8° halfopen: een huis waarvan minstens 50% van een van de zijgevels grenst aan een andere wooneenheid en waarvan minstens 50% van de oppervlakte van een van de zijgevels in contact staat met de buitenomgeving of met aangrenzende onverwarmde ruimten;

9° hoekdak: een appartement waarvan minstens twee gevels in een hoek tussen 45° en 135° of tussen 225° en 315° op elkaar staan en waarbij ofwel alleen een dakoppervlak aanwezig is, ofwel een dakoppervlak aanwezig is dat minstens anderhalve keer groter is dan het vloeroppervlak;

10° hoekvloer: een appartement waarvan minstens twee gevels in een hoek tussen 45° en 135° of tussen 225° en 315° op elkaar staan en waarbij alleen een vloeroppervlak aanwezig is of een vloeroppervlak aanwezig is dat minstens anderhalve keer groter is dan het dakoppervlak;

11° midden: een appartement dat geen dak- of vloeroppervlak bezit, en waarvan alle gevels in een hoek kleiner dan 45° of tussen 135° en 225° staan, of waarbij er alleen een gevel is;
12° open: een huis waarvan de zijgevels niet grenzen aan een andere wooneenheid en in contact staan met de buitenomgeving of aangrenzende onverwarmde ruimten;
13° vloer: een appartement waarvan alle gevels in een hoek kleiner dan 45° of tussen 135° en 225° staan, of waarbij er alleen een gevel is, en waarbij alleen een vloeroppervlak aanwezig is of een vloeroppervlak aanwezig is dat minstens anderhalve keer groter is dan het dakoppervlak;
14° huis: een wooneenheid waarbij het bruto vloeroppervlak dat grenst aan de buitenomgeving of grond, minder dan 10% afwijkt van het geprojecteerde dakoppervlak dat grenst aan de buitenomgeving;
15° vloeroppervlak: transparante en opake schildelen die grenzen aan de buitenomgeving, aangrenzende onverwarmde ruimten, (kruip)kelder of grond met een helling tussen 0° en 15° ten opzichte van de grond en een minimale oppervlakte van 10m².

§2. De energiecorrectie op maandbasis, vermeld in artikel 6.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt berekend met de volgende formules en het resultaat wordt afgerond op twee cijfers na de komma:

$EC = \max\{0\ ;\ {}^{EC_{jaar}}\!/_{12}\}$, waarbij:

$EC_{jaar} = EC_{RV} + EC_{SWW}$, waarbij:

1° $EC_{RV} = n * \left[a * \ \frac{E_{RV \cdot ref}}{f_{ref}} * C_{ref} - b * \frac{E_{RV}}{f_{eff}} * C_{eff}\right]$

2° $EC_{SWW} = \left[\frac{E_{SWW \cdot ref}}{f_{ref}} * C_{ref} - \frac{E_{SWW}}{f_{eff}} * C_{eff}\right]$

In de formules, vermeld in het eerste lid, wordt verstaan onder:
1° EC: de energiecorrectie op maandbasis, uitgedrukt in euro;
2° EC_{jaar}: de energiecorrectie op jaarbasis, uitgedrukt in euro;
3° EC_{RV}: de energiecorrectie op ruimteverwarming op jaarbasis, uitgedrukt in euro;
4° EC_{SWW}: de energiecorrectie op sanitair warm water op jaarbasis, uitgedrukt in euro;
5° n: het aangerekende aandeel, uitgedrukt in een percentage;
6° a: de reboundfactor van de referentiewooneenheid, uitgedrukt in een percentage;
7° $E_{RV,ref}$: het berekende primaire referentie-energieverbruik voor ruimteverwarming, uitgedrukt in kWh per jaar;
8° f_{ref}: de conventionele omrekenfactor naar primaire energie van de energiedrager van de referentiewooneenheid: die is vastgelegd op gas en bedraagt dus 1;
9° $f_{eff:}$ de conventionele omrekenfactor naar primaire energie van de energiedrager van de installatie van de effectieve wooneenheid,

vastgelegd in artikel 9.1.10 van het Energiebesluit van 19 november 2010;

10° b: de reboundfactor van de effectieve wooneenheid, uitgedrukt in een percentage;

11° E_{RV}: het berekende primaire energieverbruik voor ruimteverwarming van de effectieve wooneenheid, uitgedrukt in kWh per jaar;

12° $E_{SWW,ref}$: het berekende primaire referentie-energieverbruik voor sanitair warm water, uitgedrukt in kWh per jaar;

13° E_{SWW}: het berekende primaire energieverbruik voor sanitair warm water van de effectieve wooneenheid, uitgedrukt in kWh per jaar;

14° C_{ref}: het sociaal tarief van de energievorm die gebruikt wordt in de referentiewooneenheid (gas), uitgedrukt in euro per kWh;

15° $C_{eff:\ het}$ sociaal tarief van de energievorm die gebruikt wordt in de effectieve wooneenheid, uitgedrukt in euro per kWh.

De reboundfactor a en b, vermeld in het tweede lid, 6° en 10°, is het gemiddelde van een minimale en een maximale waarde. De voormelde minimale en de maximale waarde worden berekend met de volgende formules:

$$a_{min} = 0.915 - 0.004 \ln\left(U_{m,ref}\right) \ln\left(E_{RV,ref}\right) - 0.049 \ln\left(U_{m,ref}\right) - 0.043 \ln\left(E_{RV,ref}\right)$$
$$a_{max} = 1.855 - 0.007 \ln\left(U_{m,ref}\right) \ln\left(E_{RV,ref}\right) - 0.066 \ln\left(U_{m,ref}\right) - 0.097 \ln\left(E_{RV,ref}\right)$$
$$b_{min} = 0.915 - 0.004 \ln(U_m) \ln(E_{RV}) - 0.049 \ln(U_m) - 0.043 \ln(E_{RV})$$
$$b_{max} = 1.855 - 0.007 \ln(U_m) \ln(E_{RV}) - 0.066 \ln(U_m) - 0.097 \ln(E_{RV})$$

In de formules, vermeld in derde lid, wordt verstaan onder:

1° $U_{m,ref}$: de gemiddelde warmtedoorgangscoëfficiënt van de referentiewooneenheid, uitgedrukt in W per m²K;

2° $E_{RV,ref}$: het berekende primaire referentie-energieverbruik voor verwarming, uitgedrukt in kWh per jaar;

3° U_m: de gemiddelde warmtedoorgangscoëfficiënt van de effectieve wooneenheid, uitgedrukt in W per m²K. Als dat gemiddelde niet bekend is op het niveau van de wooneenheid, wordt die op gebouwniveau bepaald;

4° E_{RV}: het berekende primaire energieverbruik voor ruimteverwarming van de effectieve wooneenheid, uitgedrukt in kWh per jaar.

Het aangerekende aandeel n, vermeld in het tweede lid, 5°, wordt bepaald op basis van de volgende tabel volgens het type wooneenheid:

type wooneenheid	n
vloer	90%
hoekvloer	90%
dak	90%
hoekdak	90%
midden	95%
zij	95%
open	95%
halfopen	95%
gesloten	95%

§3. Het berekende primaire referentie-energieverbruik voor ruimteverwarming ($E_{RV,ref}$), vermeld in paragraaf 2, tweede lid, 7°, wordt berekend met de volgende formule:

$E_{RV,ref} = 111{,}41 * U_{m,\,ref} * A_T + 3{,}7054 * V$, waarbij:

1° $U_{m,ref}$: de gemiddelde warmtedoorgangscoëfficiënt van de referentiewooneenheid, uitgedrukt in W per m²K;

2° A_T: de totale verliesoppervlakte van de wooneenheid, uitgedrukt in m²;

3° V: het beschermde volume van de wooneenheid, uitgedrukt in m^3.

De gemiddelde warmtedoorgangscoëfficiënt $U_{m,ref}$, vermeld in het eerste lid, 1°, wordt berekend met de volgende formule: $U_{m,ref} = (1-x_{raam,reëel})*(x_{dak,type}*0{,}40 + x_{vloer,type}*0{,}50 + x_{gevel,type}*0{,}60)+ x_{raam,reëel}*2{,}50$, waarbij:

1° $x_{raam,reëel}$: het reële percentage raamoppervlak ten opzichte van het totale verliesoppervlak;

2° $x_{dak,type}$: het percentage dakoppervlak volgens type wooneenheid;

3° $x_{vloer,type}$: het percentage vloeroppervlak volgens type wooneenheid;

4° $x_{gevel,type}$: het percentage vloeroppervlak volgens type wooneenheid.

De percentages $x_{dak,type}$ $x_{vloer,type}$ en $x_{gevel,type}$, vermeld in het tweede lid, worden op basis van de volgende tabel volgens type wooneenheid vastgesteld:

type wooneenheid	$x_{dak,type}$	$x_{vloer,type}$	$x_{gevel,type}$
vloer	0%	65%	35%
hoek vloer	0%	50%	50%
dak	63%	0%	37%
hoek dak	43%	0%	57%
midden	0%	0%	100%
zij	0%	0%	100%
open	25%	25%	50%
halfopen	25%	25%	50%
gesloten	33%	32%	35%

Het reële percentage raamoppervlak, vermeld in het tweede lid, 1°, is de reële raamoppervlakte ten opzichte van het totale verliesoppervlak: $x_{raam,reëel} = A_{raam} / A_T$, waarbij:

1° A_{raam}: de raamoppervlakte van de wooneenheid, uitgedrukt in m²;

2° A_T: de totale verliesoppervlakte van de wooneenheid, uitgedrukt in m².

§4. Het berekende primaire referentie-energieverbruik voor sanitair warm water, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, 13°, wordt berekend met de volgende formule:

$E_{SWW,ref} = max\{\,1952{,}28\,;\,1952{,}28 + 6{,}71 * (V - 192)\}$

In het eerste lid wordt verstaan onder:

1° $E_{SWW,ref}$: het berekende primaire referentie-energieverbruik voor sanitair warm water, uitgedrukt in kWh per jaar;

2° V: beschermd volume van de wooneenheid, uitgedrukt in m^3.

§5. Als voor de wooneenheid een EPC bij bouw is opgesteld en er geen recenter EPC residentieel is opgesteld, berekent de verhuurder de energiecorrectie volgens de gegevens op basis waarvan het meest recente EPC bij bouw is opgesteld. Als voor de wooneenheid een EPC bij bouw is opgesteld en er een recenter EPC residentieel is opgesteld na 11 januari 2013, berekent de verhuurder de energiecorrectie volgens de gegevens op basis waarvan het meest recente EPC residentieel is opgesteld.

Als voor de wooneenheid geen EPC bij bouw is opgesteld, berekent de verhuurder de energiecorrectie voor nieuwe verhuringen na 1 januari 2020 op basis van het meest recente EPC residentieel dat is opgesteld na 11 januari 2013.

In afwijking van het tweede lid is geen EPC residentieel van na 11 januari 2013 vereist, als uit een bestaand EPC residentieel blijkt dat de wooneenheid een energiescore als vermeld in paragraaf 6, heeft.

§6. In afwijking van paragraaf 2 is de energiecorrectie gelijk aan nul voor midden of zij met een energiescore van het meest recente afgeleverde EPC bij bouw of EPC residentieel hoger dan 200 kWh/m^2 per jaar of andere wooneenheden met een energiescore hoger dan 250 kWh/m^2 per jaar.

In het eerste lid wordt verstaan onder zij: een appartement dat geen dak- of vloeroppervlak bezit, en waarvan minstens twee gevels in een hoek tussen 45° en 135° of tussen 225° en 315° staan.

§7. De energiecorrectie wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd op basis van het enkelvoudig sociaal tarief dat op 1 september van het voorgaande jaar van toepassing was.

Art. 9. Ter uitvoering van artikel 6.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de marges voor de onderhuurprijs vastgesteld conform het tweede tot en met het zevende lid.

Als de verhuurder kosten heeft gemaakt voor renovatiewerkzaamheden aan de woning, wordt de onderhuurprijs verhoogd met de renovatiekosten op de volgende wijze: de totale som van de renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor die renovatiewerkzaamheden, wordt gedeeld door het aantal resterende maanden van de hoofdhuurovereenkomst die gesloten is door de woonmaatschappij en de eigenaar-verhuurder.

In de volgende gevallen kan de woonmaatschappij de onderhuurprijs verhogen:

1° de onderhuurprijs bedraagt minder dan de volgende huurprijzen:
   a) 100 euro voor een woning zonder afzonderlijke slaapkamers;
   b) 125 euro voor een woning met 1 slaapkamer;
   c) 150 euro voor een woning met 2 slaapkamers;
   d) 175 euro voor een woning met 3 slaapkamers;
   e) 200 euro voor een woning met 4 slaapkamers;

2° het bestuursorgaan van de woonmaatschappij beslist om de onderhuurprijs te verhogen op basis van een grondige motivering.

In het geval, vermeld in het derde lid, 1°, kan de onderhuurprijs verhoogd worden tot het bedrag, vermeld in het derde lid, 1°.

In het geval, vermeld in het derde lid, 2°, kan de onderhuurprijs maximaal 5% verhoogd worden. Die verhoging kan worden toegepast op bepaalde woningen en op alle ingehuurde woningen.

De verhogingen, vermeld in het vierde en vijfde lid, worden beperkt tot de huurprijs, vermeld in artikel 5.166, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op de bedragen, vermeld in het derde lid, is artikel 6.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing.

Hoofdstuk 7. Wijzigingen van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 10. In het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende bepalingen en bijlagen opgeheven:

1° artikel 1 en 2, het laatst gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020;
2° artikel 3, vervangen bij het ministerieel besluit van 27 oktober 2017 en gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020;
3° artikel 3/2, vervangen bij het ministerieel besluit van 27 oktober 2017 en gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020;
4° artikel 7, §1 en §4, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020;
5° artikel 7, §2 en §3, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020;
6° bijlage 1 tot en met 3, ingevoegd bij het ministerieel besluit van 27 oktober 2017.

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van het ministerieel besluit van 27 juli 2016 houdende delegatie van specifieke en aanvullende bevoegdheden aan de administrateur-generaal van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen

Art. 11. In artikel 2, 9°, van het ministerieel besluit van 27 juli 2016 houdende delegatie van specifieke en aanvullende bevoegdheden aan de administrateur-generaal van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, gewijzigd bij het ministerieel besluit van xx, wordt de zinsnede "artikel 6.27, §2, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "artikel 6.22, §3, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Hoofdstuk 9. Opheffingsbepalingen

Art. 12. De volgende regelingen worden opgeheven:

1° het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het ministerieel besluit van xx;

2° 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, het laatst gewijzigd bij het ministerieel besluit van 25 juni 2021;

3° het ministerieel besluit van 10 september 2009 houdende vaststelling van het modelformulier voor de verklaring, vermeld in artikel 6.28, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020;

4° het ministerieel besluit van 7 juni 2019 houdende vaststelling en actualisering van de energiecorrectie, vermeld in artikel 6.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij de ministeriële besluiten van 3 december 2020 en 25 juni 2021.

Hoofdstuk 10. Overgangsbepalingen

Art. 13. Voor het kalenderjaar 2024 actualiseert het agentschap, in afwijking van artikel 3, §1, eerste lid, de gegevens, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, van de kandidaat-huurders die een inschrijvingsdatum hebben met de maanden januari tot en met juni op 1 juli 2024.

Art. 14. Artikel 1, 2, 7 tot en met 9, artikel 10, 1° tot en met 4° en 6°, en artikel 12, 4°, hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2023.

Artikel 10, 5°, treedt in werking op 1 juli 2023.

Artikel 3 tot en met 6 en artikel 11, artikel 12, 1° tot en met 3°, treden in werking op 1 oktober 2023.

Brussel, ... (datum).

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage. Modelformulier als vermeld in artikel 5

01-221027

Verklaring van hoedanigheid van persoon die mantelzorg verleent of ontvangt

//

Waarvoor dient dit formulier?
Met dit formulier verklaart u dat een persoon mantelzorg verleent of ontvangt. Dit formulier is een toepassing van artikel 6.23, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Wie vult dit formulier in?
Dit formulier wordt ingevuld door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

Gegevens van de dienst die de verklaring verstrekt

1 Vul de gegevens in van de dienst die deze verklaring verstrekt.

type ☐ sociale dienst van een OCMW

☐ dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds

naam OCMW of ziekenfonds .....

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

Gegevens van de mantelzorger

2 Vul de gegevens in van de mantelzorger.

voor- en achternaam .....

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

Gegevens van de persoon die zorg en bijstand ontvangt

3 Vul de gegevens in van de persoon die zorg en bijstand ontvangt van de persoon, vermeld in vraag 2.

voor- en achternaam .....

straat en nummer .....

postnummer en gemeente .....

Ondertekening

4 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik bevestig dat de persoon, vermeld in vraag 2, zorg en bijstand verricht als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening, ten aanzien van de persoon, vermeld in vraag 3.

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

handtekening .....

voor- en achternaam .....

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van XX tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Brussel,

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

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2023-01-10 10:58:16 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1 (art. 6.1, eerste lid, 1°, BVCW)
Dit artikel bepaalt wat er wordt verstaan onder de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen alsook hoe de effectief betaalde alimentatievergoedingen bewezen moeten worden. De invulling van deze begrippen is nodig om het actueel besteedbaar inkomen te berekenen.

Dit artikel is een overname van artikel 1 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder het MB van 21 december 2007). Alleen de terminologie wordt licht aangepast. Er wordt niet langer gesproken over 'de persoon die zich wil inschrijven' maar over 'de potentiële kandidaat-huurder'.

Artikel 2 (art. 6.1, eerste lid, 4°, c), BVCW)
Dit artikel legt de voorwaarden om te worden beschouwd als ernstig gehandicapt vast.

Dit artikel is een overname van artikel 2, eerste en tweede lid, van het MB van 21 december 2007 met een updating van de terminologie. Zo wordt "de kinderbijslagwetgeving" vervangen door "de wetgeving over de gezinsbijslagen" en "de verhoogde kinderbijslag voor kinderen met een handicap of aandoening" vervangen door "de zorgtoeslag voor kinderen met een specifieke ondersteuningsbehoefte". Het derde lid van het vermelde artikel 2 wordt niet overgenomen omdat het overbodig is. Dat lid bepaalt: "Als de persoon geen van de attesten, vermeld in het tweede lid, kan voorleggen, moet hij een geneeskundig onderzoek aanvragen bij de FOD Sociale Zekerheid. Hij kan zich daartoe richten tot zijn gemeente." Dit is eerder een richtlijn maar heeft geen normerende waarde en wordt bijgevolg opgeheven.

Artikel 3 (art. 6.9, zesde lid BVCW)
Dit artikel legt de nadere regels vast voor de actualisering van de kandidaturen in het centraal inschrijvingsregister. Dit artikel treedt in werking op 1 oktober 2023.

De huidige bepalingen over de actualisering zijn opgenomen in Hoofdstuk VI van het MB van 30 juli 2008 'Actualisering van het inschrijvingsregister' (art. 10 t.e.m. 12). Deze bepalingen worden niet overgenomen omdat de actualisering van de kandidaturen zal gebeuren in het centraal inschrijvingsregister (verder CIR). De verhuurder zal die actualisering niet meer moeten doorvoeren, maar wel het agentschap Wonen in Vlaanderen. Als het agentschap vaststelt dat niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt voldaan, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling, ervan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap. Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling, ervan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden, uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap.

Hoofdstuk VII van het MB van 30 juli 2008 'Vrijstellingen' (art. 13) wordt niet overgenomen omdat het zonder voorwerp wordt als het CIR operationeel is.

Artikel 4 (art. 6.21 BVCW)
Dit artikel legt de praktische regeling vast voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

Dit artikel is gebaseerd op hoofdstuk IV 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 (verder MB van 30 juli 2008). De bepalingen zijn aangepast zodat ze compatibel zijn met het nieuwe toewijzingsmodel dat op 1 oktober 2023 in werking zal treden.

Hoofdstuk II van het MB van 30 juli 2008 'De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister' (art. 2 t.e.m. 5) wordt niet overgenomen omdat het centraal inschrijvingsregister (verder CIR) deze functie zal overnemen.

Hoofdstuk III van het MB van 30 juli 2008 'Gezamenlijke registers' (art. 6 t.e.m. 7) wordt niet overgenomen wegens dezelfde reden.

Hoofdstuk V van het MB van 30 juli 2008 'Terbeschikkingstelling van nieuwe woningen' (art. 9 en 9/) wordt niet overgenomen omdat dat zal worden gecapteerd door het CIR: een kandidaat-huurder kan alle gemeenten, deelgemeenten en wijken (indien gedefinieerd) in Vlaanderen selecteren bij de regiokeuze, ook al zijn er nog geen panden in deze gemeente, deelgemeente, wijk. Op deze manier is er een wachtlijst voor panden die nog gebouwd worden. In het CIR worden géén unieke panden/gebouwen opgenomen.

Dit artikel treedt in werking op 1 oktober 2023.

Artikel 5 (art. 6.23, §2, tweede lid, BVCW)
Dit artikel verwijst naar het modelformulier als bijlage bij dit ontwerpbesluit. Het is het modelformulier voor de verklaring in te vullen door een sociale dienst van het OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds dat een kandidaat-huurder mantelzorg verleent of ontvangt.

Dit artikel is de overname van artikel 1 van het ministerieel besluit van 10 september 2009 houdende vaststelling van het modelformulier voor de verklaring, vermeld in artikel 6.28, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dit artikel treedt in werking op 1 oktober 2023.

Artikel 6 (art. 6.35 BVCW)
Dit artikel regelt de nadere invulling van de basisbegeleidingstaken van de verhuurder.
Dit artikel is een gedeeltelijke overname van artikel 6 van het MB van 21 december 2007 maar er wordt niet langer onderscheid gemaakt tussen de basisbegeleidingstaken van de verschillende verhuurders, wat het gevolg is van de omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren naar de woonmaatschappijen.

Om die reden worden de basisbegeleidingstaken geformuleerd in artikel 6, §2, 1°, 2°, 3° en 5° van het MB van 21 december 2007 opgenomen in de eerste paragraaf van dit artikel onder 4°, 8°, 9° en 13°. Zij beogen immers dezelfde doelstellingen.

Artikel 6, §2, 6° van het MB van 21 december 2007 bepaalt dat de verhuurder bemiddelt bij conflicten gerelateerd aan het wonen tussen huurder en andere bewoners. Deze basisbegeleidingstaak zit al vervat in punt 14° van dit artikel en wordt om die reden niet overgenomen.

Artikel 6, §2, 4° van het MB van 21 december 2007 bepaalt dat huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen tijdig worden begeleid en ondersteund. Deze bepaling wordt samengevoegd met punt 10° van dit artikel.

Artikel 6, §2, 7° van het MB van 21 december 2007 wordt niet overgenomen. Die bepaling beoogt de verplichting van de verhuurder tot het bevorderen van de zelfredzaamheid van de huurders. Deze verplichting is al opgenomen in artikel 6.35, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en hoeft dus niet te worden herhaald.

Dit artikel treedt in werking op 1 oktober 2023.

Artikel 7 (art. 6.38, vierde lid, BVCW)
Dit artikel bepaalt de beroepsmatige, medische en persoonlijke redenen die als voldoende redenen worden beschouwd om de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet te hebben gestart of te hebben afgerond.

Dit artikel is een integrale overname van artikel 3 van het MB van 21 december 2007.

Dit artikel heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2023. Deze retroactieve werking is noodzakelijk voor de continuïteit van de openbare diensten.

Artikel 8 (art. 6.50 BVCW)
Dit artikel bepaalt hoe de energiecorrectie wordt berekend en is een integrale overname van artikel 1 en 2 van het ministerieel besluit van 7 juni 2019 houdende vaststelling en actualisering van de energiecorrectie, vermeld in artikel 6.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 9 (art. 6.56 BVCW)
Dit artikel bepaalt de marges voor het vaststellen van de onderhuurprijs voor de ingehuurde woningen van de sociale verhuurder.

Dit artikel is een overname van artikel 7, §1, van het MB van 21 december 2007 aangepast aan de omvorming van sociale verhuurkantoren naar woonmaatmaatschappijen. Paragraaf 2 en 3 van dat artikel worden niet overgenomen omdat de woningen in eigendom of in erfpacht van het sociaal verhuurkantoor vanaf 1 januari 2023 vallen onder het toepassingsgebied van artikel 6.46 tot en met 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er is echter een overgangsbepaling opgenomen in artikel 7.51/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij artikel 15 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022. Tot 1 juli 2023 blijft het vaststellen van de onderhuurprijs van dergelijke woningen nog op basis van artikel 6.56, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 45 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur.

Artikel 10
In dit artikel worden een aantal bepalingen uit het MB van 21 december 2021 opgeheven (een aantal op 1 januari 2023 en een op 1 juli 2023). Het MB zal in zijn geheel worden opgeheven op 1 oktober 2023. (zie ook artikel 14). De opheffing van artikel 7, §2 en §3 zal pas in werking treden op 1 juli 2023. Tot zolang zal de huurprijs voor woningen in erfpacht en eigendom van het sociaal verhuurkantoor nog berekend kunnen worden volgens artikel 7, §2 en §3.

Artikel 11 (art. 6.22 BVCW)
In dit artikel wordt een technische aanpassing aangebracht aan artikel 2, 9° van het MB van 27 juli 20216 houdende delegatie van specifieke en aanvullende bevoegdheden aan de administrateur-generaal van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen waarbij de verwijzing voor de delegatie van de minister naar de administrateur- generaal in het kader van het vernietigingstoezicht op de toewijsreglementen wordt geregeld.

Artikel 12

Dit artikel heft de verschillende ministeriële besluiten die een uitvoering zijn van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en waarvan de relevante bepalingen opgenomen zijn in dit besluit, op. Voor de inwerkingtreding van de opheffingen, zie artikel 14.

Artikel 13 (art. 6.9 BVCW en artikel 66 BVR van 17 december 2021)
Artikel 3 van dit besluit voorziet een jaarlijkse toetsing van de inschrijvingsvoorwaarden op het moment dat het inschrijvingsdossier verjaart. Omdat er in het najaar van 2023 een actualisatie plaatsvindt van alle dossiers die op 1 oktober 2023 zijn ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister, is het niet aangewezen de dossiers die in de eerste maanden van 2024 verjaren terug te toetsen. Er wordt beslist éénmalig de dossiers die verjaren in het eerste jaarhelft van 2024 gebundeld te actualiseren op 1 juli 2024.

Artikel 14
Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de verschillende bepalingen.