

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 2004 — 2770

[C — 2004/36104]

19 MAART 2004. — Decreet tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (1)

Het Vlaams Parlement heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

Decreet tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt gewijzigd als volgt :

1° in 2° worden de woorden « eenheid binnen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap die door de Vlaamse regering belast wordt » vervangen door de woorden « eenheden van het Vlaamse Gewest die door de Vlaamse regering belast worden »;

2° in 22° worden de woorden « de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of » geschrapt;

3° in 23° worden de woorden « de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, » geschrapt;

4° de bepaling onder 26° wordt vervangen door wat volgt :

« sociale woonorganisaties : een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor, een huurdersorganisatie, een erkende kredietmaatschappij of -instelling en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet, telkens voorzover ze optreden volgens de bepalingen van de Vlaamse Wooncode »;

5° er wordt een 33° toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 33° woonwagen : een woonegelegenheid, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning; »

6° er wordt een 34° toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 34° Kaderdecreet : het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003 »;

7° er wordt een 35° toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 35° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet, zoals opgericht overeenkomstig het decreet van 19 maart 2004 houdende machtiging tot creatie van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap NV Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet. »

Art. 3. In artikel 4, § 1, eerste lid, 4°, van hetzelfde decreet wordt een *c*) toegevoegd, dat luidt als volgt :

« *c*) de woonsituatie te verbeteren van bewoners die gehuisvest zijn in een woonwagen. »

Art. 4. In artikel 16 van hetzelfde decreet worden tussen de woorden « de gewestelijke ambtenaar » en « mee » de woorden « en de wooninspecteur, bedoeld in artikel 20, § 2 » ingevoegd.

Art. 5. In artikel 19 van hetzelfde decreet worden de woorden « betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 » vervangen door de woorden « van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ».

Art. 6. Artikel 20 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 20. § 1. Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd euro.

§ 2. Onverminderd de bevoegdheden van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie zijn de ambtenaren die door de Vlaamse regering zijn aangewezen als wooninspecteur bevoegd om de wanbedrijven, vermeld in dit artikel, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.

De Vlaamse regering kan haar bevoegdheid tot aanwijzing van wooninspecteurs verder delegeren tot op het meest functionele niveau.

De wooninspecteur deelt aan de burgemeester en de gewestelijke ambtenaar mee voor welke woningen een proces-verbaal werd opgesteld.

§ 3. Er kan tot een huiszoeking worden overgegaan in de volgende gevallen :

1° er zijn voldoende aanwijzingen dat de woning niet meer voldoet aan de normen, bedoeld in artikel 5;

2° de woning wordt zonder nieuwe aanvraag voor een conformiteitsattest opnieuw te huur gesteld of verhuurd nadat de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werd verklaard;

3° de woning wordt, na verbouwwerkzaamheden zoals bedoeld in artikel 10, opnieuw te huur gesteld of verhuurd zonder aanvraag voor een nieuw conformiteitsattest. »

Art. 7. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, wordt in titel IV het opschrift van hoofdstuk II vervangen door wat volgt :

« Hoofdstuk II :

De planning van het Vlaamse woonbeleid ».

Art. 8. « Artikel 22 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 22. De Vlaamse regering plant de investeringen voor de sociale huisvesting mede op basis van de resultaten van het wetenschappelijk onderzoek, bedoeld in hoofdstuk IV. Ze houdt daarbij rekening met een aan de woonbehoeften beantwoordende verdeling van de middelen voor sociale koop- en huurwoningen en een evenwichtige regionale spreiding. »

Art. 9. In artikel 23, § 2, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

« In afwijking van het eerste lid en onverminderd andersluidende bepalingen in de Vlaamse Wooncode, kan de Vlaamse regering de sociale woonprojecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonprojecten gefinancierd met een tegemoetkoming van het Garantiefonds voor Huisvesting, zoals bedoeld in artikel 77bis van de Vlaamse Wooncode, subsidiëren zonder onderscheid te maken naargelang van de lokalisatie ervan hetzij binnen, hetzij buiten een woningbouwgebied. » .

Art. 10. In artikel 24 van hetzelfde decreet wordt § 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. De Vlaamse regering richt een onderzoekscel in die verantwoordelijk is voor de organisatie van het wetenschappelijk onderzoek inzake wonen en woonbeleid. De Vlaamse regering bepaalt de aanstellingsvoorwaarden van de wetenschappelijke onderzoekers en draagt daarbij zorg voor de deskundigheid en onafhankelijkheid van de wetenschappelijke onderzoekers van deze cel.

De onderzoekscel publiceert tweejaarlijks een wetenschappelijk woonrapport, waarin de Vlaamse woonsituatie wordt geëvalueerd. »

Art. 11. Artikel 28 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 28. § 1. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

§ 2. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een sociale huisvestingsmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

De gemeenten dragen er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe zien de gemeenten erop toe dat de sociale woonorganisaties zo veel mogelijk onderling overleg plegen. In voorkomend geval kan de gemeente de sociale woonorganisaties en het OCMW voor overleg samenroepen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.

§ 3. De Vlaamse regering begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij het uitwerken van hun woonbeleid en in het bijzonder bij het toezien op de coördinatie met het Vlaamse woonbeleid. De Vlaamse regering kan deelnemen aan de overlegvergaderingen, die door de gemeente met toepassing van § 2 worden samengeroepen. De Vlaamse regering kan ook op eigen initiatief een dergelijke overlegvergadering samenroepen. »

Art. 12. Artikel 29 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 29. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid. »

Art. 13. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 18 mei 1999 en 20 december 2002, wordt een artikel 29bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Artikel 29bis. § 1. De Vlaamse regering waakt erover dat :

1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties worden gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse en gemeentelijke woonbeleid en ze in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, bedoeld in artikel 4;

2° de sociale woonorganisaties samenwerken, zowel onderling als met andere instanties die lokaal actief zijn inzake wonen;

3° de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid wordt opgevolgd;

4° de sociale woonorganisaties hun opdrachten uitvoeren.

§ 2. In het bijzonder moet de Vlaamse regering de sociale woonorganisaties ondersteunen bij de uitvoering van hun opdrachten.

§ 3. De Vlaamse regering moet de vragen en klachten over de sociale woonorganisaties behandelen. »

Art. 14. In titel V van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk Ibis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Hoofdstuk Ibis. Toezicht op de sociale woonorganisaties :

Artikel 29ter. § 1. Het toezicht op de verrichtingen, krachtens titel V, VI en VII, van de sociale woonorganisaties en op de verrichtingen, krachtens titel VI en VII, van het OCMW, de gemeente en de verenigingen van gemeenten wordt uitgeoefend door de toezichthouder voor de sociale huisvesting binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen.

De toezichthouder voor de sociale huisvesting houdt in zijn ambtsgebied tevens toezicht op de toekenning van sociale leningen met gewestwaarborg, bedoeld in artikel 78, die worden toegekend door een andere instantie dan een sociale woonorganisatie.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt :

- 1° het profiel en het statuut van de toezichthouder voor de sociale huisvesting;
- 2° de nadere regelen voor de aanstelling van de toezichthouders voor de sociale huisvesting;
- 3° de nadere regelen voor de toewijzing van de ambtsgebieden.

§ 3. In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder voor de sociale huisvesting het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen van alle stukken en bescheiden. In het kader van zijn opdracht beschikt hij over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor het functioneren van de sociale woonorganisatie.

De toezichthouder voor de sociale huisvesting kan de vergaderingen bijwonen van alle beheersorganen van een sociale woonorganisatie, uitgezonderd de VMSW, die tot zijn ambtsgebied behoort. Wanneer het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de toezichthouder voor de sociale huisvesting de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale woonorganisatie moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden. De Vlaamse regering bepaalt de verdere voorwaarden voor de toepassing van deze bepaling.

§ 4. De toezichthouder voor de sociale huisvesting kan, met uitzondering van de VMSW en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociale woonorganisatie doorlichten of laten doorlichten. »

Art. 15. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 18 mei 1999 en 20 december 2002, wordt in titel V, het opschrift van hoofdstuk II vervangen door wat volgt :

« Hoofdstuk II. — De sociale huisvestingsmaatschappijen ».

Art. 16. Afdeling I van hoofdstuk II van titel V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 17 maart 1998, bestaande uit de artikelen 30 tot 39, wordt opgeheven.

Art. 17. Afdeling 2 van hoofdstuk II van titel V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 18 mei 1999 en 20 december 2002, bestaande uit de artikelen 40 tot 49, wordt vervangen door wat volgt :

« Afdeling 2. — De sociale huisvestingsmaatschappijen.

Onderafdeling A. — Statuut en erkenning.

Artikel 40. § 1. De Vlaamse regering kan vennootschappen met een maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die verantwoordelijk zijn voor het behoorlijk uitvoeren van de hen opgedragen taken.

Om erkend te kunnen worden als sociale huisvestingsmaatschappij moeten deze vennootschappen ten minste aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° de vennootschap is werkzaam in het Vlaamse Gewest;
- 2° de zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest;
- 3° de vennootschap verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die haar worden opgelegd door :
 - a) de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;
 - b) elk ander decreet of besluit, voorzover die betrekking hebben op aspecten van het sociale woonbeleid;
- 4° de vennootschap verbindt er zich toe het toezicht, zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan, te aanvaarden;
- 5° de vennootschap neemt de door de Vlaamse regering opgestelde modelstatuten aan en verbindt er zich toe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse regering aan die modelstatuten zou aanbrengen;
- 6° de vennootschap stelt een commissaris aan, die belast wordt met de controles zoals voorzien in het Wetboek van Vennootschappen;
- 7° de vennootschap zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

De Vlaamse regering stelt de procedure voor de erkenning, de intrekking van de erkenning, alsook de modelstatuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen vast. Aan de statuten van een sociale huisvestingsmaatschappij kan geen enkele wijziging worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse regering, tenzij in de gevallen door de Vlaamse regering anders bepaald. Die modelstatuten bepalen dat de bestuurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht zijn het toezicht, zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode, te eerbiedigen en te doen eerbiedigen en tevens te zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

De Vlaamse regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als sociale huisvestingsmaatschappij.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappijen nemen, zonder hun burgerlijke karakter te verliezen, de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. Het Wetboek van Vennootschappen is van toepassing op die maatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

§ 3. Het Vlaamse Gewest heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijke kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Wanneer het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijke kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur. Artikel 661, § 1, 4°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet op hen van toepassing.

Onderafdeling B. — Opdrachten.

Artikel 41. De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren binnen hun werkgebied de volgende opdrachten uit :

- 1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten ende terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

Artikel 42. § 1. De sociale huisvestingsmaatschappijen verkopen hun onroerende goederen openbaar. Ze kunnen ze enkel uit de hand verkopen aan :

1° woonbehoeftege alleenstaanden en gezinnen, op voorwaarde dat ze rekening houden met de chronologische volgorde waarin de aanvragen werden ingeschreven in de daartoe bestemde registers, en met de prioriteiten die de Vlaamse regering dienaangaande kan vaststellen;

2° gemeenten of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid;

3° andere personen, voorzover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en voor zover de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de geschatte verkoopprijs en de verkoopprijs ten minste gelijk is aan de schattingsprijs.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen daarenboven in uitzonderlijke omstandigheden en onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, hun middelgrote woningen uit de hand verkopen. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaraan een middelgrote woning moet beantwoorden.

§ 2. De Vlaamse regering stelt de nadere regelen vast voor de eventuele verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. De zittende huurder heeft het recht om de gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden om sociale woonprojecten in de privé-sector te realiseren, zoals bedoeld in artikel 75.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden om woonprojecten te realiseren, indien ze kaderen binnen de taakstelling van het Garantiefonds voor Huisvesting opgericht krachtens artikel 77bis.

§ 3. Elke onroerende transactie van een sociale huisvestingsmaatschappij is onderworpen aan de voorafgaande machtiging door de Vlaamse regering. Als het gaat om dringende verrichtingen, kunnen de overeenkomsten worden gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door de Vlaamse regering.

§ 4. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor het uitvoeren van hun vermogensrechtelijke verrichtingen een beroep doen op de ambtenaren van de administratie van de BTW, registratie en domeinen. Wanneer op hen een beroep wordt gedaan, oefenen deze ambtenaren in naam en voor rekening van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie alle bevoegdheden uit die door de regelgeving inzake de goederen van de Staat werden verleend. Ze zijn bevoegd om de akten te verlijden.

Artikel 43. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan met de Vlaamse regering een beheersovereenkomst afsluiten waarin de werking, de uitvoering van de opdrachten, de terbeschikkingstelling en aanwending van de financiële middelen worden geregeld. Die beheersovereenkomst houdt rekening met het Vlaamse woonbeleid en met het woonbeleid van de gemeenten die tot het werkgebied van de maatschappij behoren. Ze kan slechts worden afgesloten na raadpleging van de gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in het werkgebied actief zijn.

Artikel 44. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verplicht om hun financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, te laten beheren door de door de Vlaamse regering aan te wijzen instantie overeenkomstig een regeling die de Vlaamse regering vaststelt na raadpleging van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Onderafdeling C. — Toezicht.

Artikel 45. § 1. Naast de controle zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen onderworpen aan een toezicht op de uitoefening van de opdrachten die hen worden toegekend op grond van de Vlaamse Wooncode of elk ander decreet of besluit, zoals bedoeld in artikel 25.

De Vlaamse regering bepaalt de specifieke regeling voor dat toezicht.

Zonder afbreuk te doen aan de controle door de commissaris, zoals bedoeld in artikel 40, § 1, tweede lid, 6°, ziet de toezichthouder voor de sociale huisvesting erop toe dat de sociale huisvestingsmaatschappij handelt ter uitvoering van de haar toegekende opdrachten en dit in overeenstemming met de wetten, decreten, reglementen en statuten.

§ 2. De toezichthouder voor de sociale huisvesting kan, onverminderd zijn bevoegdheden krachtens artikel 29er, bij de uitoefening van zijn toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar indien de toezichthouder voor de sociale huisvesting binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep.

§ 3. Wanneer een beslissing, overeenkomstig § 2, werd vernietigd kan de toezichthouder voor de sociale huisvesting de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij een beslissing moet nemen en de termijn bepalen waarbinnen het die beslissing moet nemen. De toezichthouder voor de sociale huisvesting moet zijn goedkeuring hechten aan deze beslissing.

Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder voor de sociale huisvesting de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse regering, de plaats innemen van de sociale huisvestingsmaatschappij.

§ 4. De Vlaamse regering bepaalt de verdere voorwaarden voor de toepassing van dit artikel.

Onderafdeling D. — Sancties.

Artikel 46. § 1. De Vlaamse regering kan, onverminderd de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de bestuurders, een sociale huisvestingsmaatschappij, die de opdrachten, die haar bij decreet of besluit van de Vlaamse regering zijn opgelegd of de verbintenissen die ze is aangegaan in het kader van een beheersovereenkomst manifest niet of niet behoorlijk uitvoert of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen :

- 1° haar erkenning intrekken;
- 2° haar verplichten te fuseren;
- 3° haar administratieve geldboetes opleggen;
- 4° haar activiteiten tijdelijk uitbesteden.

§ 2. De Vlaamse regering kan, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de toezichthouder voor de sociale huisvesting een sociale huisvestingsmaatschappij, die de opdrachten, die haar bij decreet of besluit van de Vlaamse regering zijn opgelegd of de verbintenissen die ze is aangegaan in het kader van een beheersovereenkomst, manifest niet of niet behoorlijk uitvoert of waarvan de werking in gebreke blijft, verplichten te fuseren met een andere sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij.

Wanneer de vennoten van de sociale huisvestingsmaatschappij die verplicht wordt te fuseren, uittreden, krijgen ze tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben indien hun vennootschap ontbonden was.

§ 3. De Vlaamse regering kan, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de toezichthouder voor de sociale huisvesting de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij intrekken. De intrekking van de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft van rechtswege tot gevolg, dat het vermogen van de ontbonden vennootschap, na de aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, overgaat op een door de Vlaamse regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag van betekening ervan. Van dan af worden alle bevoegdheden om de sociale huisvestingsmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan één of meerdere door de Vlaamse regering aangestelde vereffenaars. Zij zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het patrimonium van de ontbonden vennootschap op de door de Vlaamse regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. De Vlaamse regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en het afsluiten van de vereffening uit te spreken. Enkel zij is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningprocedure vereist zijn.

§ 4. De toezichthouder voor de sociale huisvesting legt aan sociale huisvestingsmaatschappijen die, na schriftelijk in gebreke gesteld te zijn, inbreuk blijven plegen op bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van haar uitvoeringsbesluiten; administratieve geldboetes op. Die boetes bedragen minimaal 250 euro en maximaal 5.000 euro.

§ 5. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de hen opgedragen taken niet behoorlijk uitvoeren, kunnen door de toezichthouder voor de sociale huisvesting verplicht worden, voor een door hem te bepalen periode, een beroep te doen op externe bijstand.

§ 6. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden en de procedureregels voor de sancties, vermeld in dit artikel.

Onderafdeling E. — Solidariteitsfonds.

Artikel 47. De Vlaamse regering bepaalt onder welke voorwaarden de sociale huisvestingsmaatschappijen die een hoger dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen, een beroep kunnen doen op een solidariteitsfonds. Dat solidariteitsfonds wordt van de nodige middelen voorzien door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die een lager dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen.

Onverminderd de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, moet de sociale huisvestingsmaatschappij die een beroep wil doen op het solidariteitsfonds, blijk geven van behoorlijk bestuur.

De Vlaamse regering bepaalt de berekeningswijze van de bijdragen en regelt de werkwijze van het fonds.

Onderafdeling F. — Financiering van de investeringsverrichtingen

Artikel 48. Onverminderd de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen overeenkomstig artikelen 60 tot 73, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen hun investeringsverrichtingen financieren met leningen, aangegaan onder de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald.

Artikel 49. Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij op grond van de Vlaamse Wooncode een projectsubsidie ontvangt, kan de Vlaamse regering bijzondere regelen vaststellen om die subsidie te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op het volledige patrimonium van de huisvestingsmaatschappij. »

Art. 18. Artikel 55 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 55. Voor de naleving van de bepalingen van afdeling 2 en 3 van dit hoofdstuk, staat het VWF onder het toezicht van de toezichthouder voor de sociale huisvesting, bedoeld in artikel 29ter.

De toezichthouder voor de sociale huisvesting toetst de activiteiten van het VWF en de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van leningen of kredieten, als bedoeld in artikel 52, aan de regelgeving dienaangaande.

In het bijzonder ziet hij erop toe dat het beleid van het VWF wordt gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse woonbeleid. Hij waakt erover dat het VWF deelneemt aan de overlegvergaderingen tussen de sociale woonorganisaties, georganiseerd door een gemeente of de Vlaamse regering, telkens het daartoe wordt uitgenodigd. »

Art. 19. Artikel 56 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 56. § 1. De Vlaamse regering kan, rekening houdend met artikel 29, huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren erkennen als huurdiensten waarvan de salariskosten en de werking kunnen worden gesubsidieerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 58.

Om erkend te kunnen worden als huurdienst moet ten minste aan de volgende voorwaarden voldaan zijn :

1° de huurdienst is werkzaam en gevestigd in het Vlaamse Gewest;

2° de huurdienst verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die hem worden opgelegd door :

a) de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;

b) elk ander decreet of besluit, voorzover die betrekking hebben op aspecten van het sociale woonbeleid;

3° de huurdienst verbindt er zich toe het toezicht van de Vlaamse regering en van de toezichthouder voor de sociale huisvesting in het bijzonder, te aanvaarden;

De Vlaamse regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de intrekking van de erkenning. De Vlaamse regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als huurdienst, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft.

§ 2. De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen, zoals hierna bepaald, de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privé-huurwoningmarkt.

De huurderorganisaties verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder.

De sociale verhuurkantoren hebben als taak privé-huurwoningen in te schakelen voor de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. In het bijzonder huren ze met dat doel woningen op de private huurwoningmarkt om ze aan de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren en ontwikkelen ze initiatieven op het vlak van de woonbegeleiding om hun huurders in de praktijk vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder.

§ 3. De Vlaamse regering kan, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de toezichthouder voor de sociale huisvesting de erkenning van een huurdienst intrekken.

§ 4. De toezichthouder voor de sociale huisvesting kan, onverminderd zijn bevoegdheden krachtens artikel 29ter, bij de uitoefening van zijn toezicht op de huurdienst, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar indien de toezichthouder voor de sociale huisvesting binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken.

De huurdienst kan tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep.

§ 5. Wanneer een beslissing, overeenkomstig § 4, werd vernietigd kan de toezichthouder voor de sociale huisvesting de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de huurdienst een beslissing moet nemen en de termijn bepalen waarbinnen het die beslissing moet nemen. De toezichthouder voor de sociale huisvesting moet zijn goedkeuring hechten aan deze beslissing.

Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder voor de sociale huisvesting, de genomen beslissing niet goedkeurt, dan kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse regering, de plaats innemen van de huurdienst.

§ 6. De Vlaamse regering bepaalt de verdere voorwaarden voor de toepassing van dit artikel. »

Art. 20. In artikel 57 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° § 2 wordt vervangen door wat volgt :

« § 2. Voor de uitvoering van de opdrachten, vermeld in § 3, staat de samenwerkings- en overlegstructuur onder het toezicht van een toezichthouder voor de sociale huisvesting, zoals bedoeld in artikel 29ter. »

In § 3 wordt 5° vervangen door wat volgt :

« 5° advies verlenen aan de Vlaamse regering met betrekking tot de erkende huurdiensten. ».

Art. 21. In titel V van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk V, bestaande uit artikel 58bis, toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Hoofdstuk V. — De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet.

Artikel 58bis. § 1. De Vlaamse regering kan aan de VMSW de volgende taken toevertrouwen :

1° optreden als gespecialiseerde kredietverlener voor woonprojecten van sociale woonorganisaties, gemeenten, OCMW's en andere initiatiefnemers. Voor de uitvoering van deze taak kan de VMSW de kredietwaardigheid van de initiatiefnemers onderzoeken;

2° de financiële middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking beheren;

3° bijzondere sociale leningen, zoals bedoeld in artikel 79, toestaan aan particulieren voor de verwerving en realisatie van sociale koopwoningen en van andere woningen, alsook voor de renovatie, de verbetering, of de aanpassing van woningen;

4° het afsluiten van overeenkomsten met een verzekeraar inzake tijdelijke overlijdensverzekeringen en verzekeringen, zoals bedoeld in artikel 80. De VMSW kan de verzekeringspremies geheel of gedeeltelijk voor haar rekening nemen;

5° onderzoek van de financiële markten en producten verrichten en op basis daarvan een financieel instrumentarium uitbouwen.

§ 2. De Vlaamse regering kan tevens, al dan niet tijdelijke, bijzondere opdrachten toevertrouwen aan de VMSW, voor zover ze in overeenstemming zijn met haar missie en taken.

De voorwaarden van deze bijzondere opdrachten worden opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst, bedoeld in artikel 31 van het Kaderdecreet. »

Art. 22. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 18 mei 1999 en 20 december 2002, wordt in titel VI het opschrift van Hoofdstuk I vervangen door wat volgt :

« Hoofdstuk 1. — Algemene bepalingen.

Afdeling I. — Het Fonds voor de huisvesting ».

Art. 23. In artikel 59 van hetzelfde decreet wordt een derde lid ingevoegd dat luidt als volgt :

« De Vlaamse regering wijst de ambtenaren aan die belast zijn met de invordering van de subsidies en tegemoetkomingen, evenals de ambtenaren die bevoegd zijn om hiervoor een dwangbevel op te stellen, te viseren en uitvoerbaar te verklaren. De Vlaamse regering kan haar bevoegdheid ter zake delegeren tot op het meest functionele niveau. »

Art. 24. In hoofdstuk I van titel VI van hetzelfde decreet wordt een afdeling II, bestaande uit artikel 59*bis*, toegevoegd, die luidt als volgt :

« Afdeling II. — Planning van de investeringen.

Artikel 59*bis*. § 1. De Vlaamse regering stelt, overeenkomstig artikel 22, jaarlijks een investeringsplan op met betrekking tot de realisatie van sociale woonprojecten.

Het investeringsplan omvat, naast de middelen voor de verrichtingen in titel VI, minstens :

1° een door de Vlaamse regering goedgekeurd investeringsprogramma voor de verrichtingen bedoeld om sociale huurwoningen beschikbaar te stellen, waarvan het investeringsvolume 58.034.353 euro bedraagt;

2° een door de Vlaamse regering goedgekeurd investeringsprogramma voor de verrichtingen voor kredietverlening of verkoop te financieren, waarvan het investeringsvolume 58.034.353 euro bedraagt.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, 1° en 2°, worden vanaf 1998 en de daaropvolgende begrotingsjaren minstens aangepast met de aanpassingsfactor voor investeringsubsidies, die door de Vlaamse regering wordt gehanteerd voor de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest.

De verrichtingen in het investeringsprogramma moeten voor een substantieel gedeelte betrekking hebben op de verwerving of de renovatie en zo nodig de sloping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen of op de verbetering of aanpassing van woningen. Dat gedeelte wordt jaarlijks door de Vlaamse regering vastgesteld maar mag niet minder dan 30 % bedragen.

§ 2. Onverminderd de mogelijkheid om een projectsubsidie aan te vragen overeenkomstig artikel 60 tot 77*sexies*, kunnen de sociale woonorganisaties en de andere actoren die projectsubsidies kunnen aanvragen hun investeringsverrichtingen financieren met leningen, aangegaan onder de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald. »

Art. 25. In artikel 60, § 2, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden « de VHM en » geschrapt.

Art. 26. Het laatste lid van artikel 61 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« In afwijking van het derde lid kan de subsidie, bedoeld in dit hoofdstuk, voor het niet-gesubsidieerde gedeelte gecombineerd worden met de middelen die de sociale huisvestingsmaatschappijen of het VWF op grond van de Vlaamse Wooncode verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen. »

Art. 27. In artikel 62, § 1, van hetzelfde decreet worden de woorden « De opdrachthouder voor de sociale huisvesting, bedoeld in artikel 44, » vervangen door de woorden « De toezichthouder voor de sociale huisvesting ».

Art. 28. In artikel 63, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden « VHM en de » geschrapt.

Art. 29. In artikel 64, § 2, van hetzelfde decreet worden de woorden « de VHM of » geschrapt.

Art. 30. In artikel 75, § 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 17 maart 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « aan de VHM en » geschrapt;

2° in het tweede lid worden de woorden « hetzij met de VHM of met een sociale huisvestingsmaatschappij, wanneer met een van hen wordt samengewerkt » vervangen door de woorden « hetzij met een sociale huisvestingsmaatschappij ».

3° in het laatste lid worden de woorden « met de VHM of » geschrapt.

Art. 31. In artikel 77*quinquies*, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 20 december 2002, worden de woorden « artikel 45, § 4, vijfde lid » vervangen door de woorden « artikel 42, § 2, derde lid ».

Art. 32. In artikel 78, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 20 december 2002, worden de woorden « of door de VHM » geschrapt.

Art. 33. In artikel 79 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1 wordt het woord « VHM » vervangen door de woorden « de door de Vlaamse regering aangewezen instantie »;

2° in § 2, eerste lid, worden de woorden « De VHM » vervangen door de woorden « De door de Vlaamse regering aangewezen instantie »;

3° in § 2, eerste lid, l', worden de woorden « van de VHM of » geschrapt;

4° in § 2, tweede lid, worden de woorden « door de VHM of, in voorkomend geval, haar dochteronderneming, bedoeld in artikel 30, » vervangen door de woorden « door een verzekeraar die met de door de Vlaamse regering aangewezen instantie een overeenkomst heeft afgesloten »;

5° in § 2, tweede lid, wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt :

« De door de Vlaamse regering aangewezen instantie kan de verzekeringspremies geheel of gedeeltelijk voor haar rekening nemen. »

6° in § 2, derde lid, wordt het woord « VHM » vervangen door de woorden « de door de Vlaamse regering aangewezen instantie ».

Art. 34. In artikel 80 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 20 december 2002, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° tussen het eerste en het tweede lid wordt de volgende bepaling ingevoegd :

« De verzekeringen worden aangeboden door een verzekeraar die met een door de Vlaamse regering aangewezen instantie een overeenkomst heeft afgesloten. »

2° in het tweede lid worden de woorden « Het Vlaams Gewest » vervangen door de woorden « De door de Vlaamse regering aangewezen instantie ».

Art. 35. In artikel 84 van hetzelfde decreet worden de woorden « VHM, de » geschrapt.

Art. 36. In artikel 85 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, eerste lid, worden de woorden « VHM, de » geschrapt;

2° in § 1, tweede lid, worden de woorden « de VHM, » geschrapt.

Art. 37. In artikel 86 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, 2°, wordt het woord « VHM » vervangen door de woorden « Vlaamse regering »;

2° in § 2, tweede lid, wordt 2° opgeheven;

3° in § 2, derde lid, worden de woorden « VHM, volgens de regels die door de Vlaamse regering worden vastgesteld » vervangen door de woorden « Vlaamse regering, volgens de regels die ze vaststelt ».

Art. 38. In artikel 91 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, eerste lid, worden telkens de woorden « de VHM en » geschrapt;

2° in § 1, eerste lid, worden de woorden « raad van bestuur van de VHM » vervangen door de woorden « "Vlaamse regering »;

3° in § 2 wordt 1° vervangen door wat volgt :

« 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen; ».

Art. 39. In artikel 93, § 3, van hetzelfde decreet worden de woorden « van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap die door de Vlaamse regering met het beheer van dit register wordt belast » geschrapt.

Art. 40. In artikel 97, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden « na advies van de VHM en » geschrapt.

Art. 41. Artikel 100, § 1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« De woningen van een sociale huisvestingsmaatschappij worden verhuurd of onderverhuurd met toepassing van een door de Vlaamse regering goedgekeurde typehuurovereenkomst. »

Art. 42. In artikel 103 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 17 maart 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° er wordt een § 4 toegevoegd, die luidt als volgt :

« § 4. Artikel 78 blijft van toepassing op de sociale leningen die vóór de inwerkingtreding van artikel 32 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers werden toegestaan door een kredietmaatschappij die erkend was door de VHM. »;

2° er wordt een § 5 toegevoegd, die luidt als volgt :

« § 5. De bijzondere sociale leningen en de tijdelijke overlijdensverzekeringen, bedoeld in artikel 79, die vóór de inwerkingtreding van artikel 33 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers werden aangegaan bij de VHM worden ongewijzigd overgenomen door de door de Vlaamse regering aangewezen instantie. Deze bepaling is mede van toepassing op de bijzondere sociale leningen die werden afgesloten voor het kopen van een sociale koopwoning van de VHM. »;

3° er wordt een § 6 toegevoegd, die luidt als volgt :

« § 6. De verzekeringspremies, bedoeld in artikel 80, die betrekking hebben op verzekeringen die voor de datum van inwerkingtreding van artikel 34 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers werden afgesloten door een verzekeraar waarmee de Vlaamse regering een overeenkomst afsloot en die het Vlaamse Gewest bij overeenkomst voor zijn rekening nam, komen vanaf de datum van inwerkingtreding van artikel 34 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode voor rekening van de door de Vlaamse regering aangewezen instantie. »;

4° er wordt een § 7 toegevoegd, die luidt als volgt :

« § 7. Het recht van wederinkoop van de VHM, bedoeld in artikel 84, gaat vanaf de datum van inwerkingtreding van artikel 35 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers over op de door de Vlaamse regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij met een werkgebied waarin de woning is gelegen.

Het recht van de VHM om de vergoeding te vragen, bedoeld in artikel 84, gaat vanaf de datum van inwerkingtreding van artikel 35 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers over op de door de Vlaamse regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij met een werkgebied waarin de woning is gelegen. »

Art. 43. In artikel 106 van hetzelfde decreet wordt een tweede lid toegevoegd dat luidt als volgt :

« De sociale huisvestingsmaatschappijen die werden erkend door de VHM worden na de inwerkingtreding van artikel 17 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers geacht te zijn erkend door de Vlaamse regering. »

Art. 44. In artikel 107 van hetzelfde decreet wordt een tweede lid toegevoegd dat luidt als volgt :

« De kredietmaatschappijen die werden erkend door de VHM worden na de inwerkingtreding van artikel 32 van het decreet van 19 maart 2004 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers geacht te zijn erkend door de Vlaamse regering. »

Art. 45. Artikel 109 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 46. Artikel 113 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 47. In het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in artikel 19 worden de woorden « de gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 15 » vervangen door de woorden « de wooninspecteurs, bedoeld in artikel 20, § 2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ».

2° in artikel 21 worden de woorden « De gewestelijke ambtenaren, bedoeld in artikel 15 » vervangen door de woorden « De wooninspecteurs, bedoeld in artikel 20, § 2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ».

Art. 48. Dit decreet treedt in werking op de datum van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, met uitzondering van artikel 2,1° tot en met 4°, artikel 9, artikel 13 tot en met 18, artikel 20,1°, artikel 21, artikel 24 tot en met 30, artikel 32 tot en met 38 en artikel 40 tot en met 46, die in werking treden op de datum die de Vlaamse regering bepaalt.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 19 maart 2004.

De minister-president van de Vlaamse regering,
B. SOMERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening,
Wetenschappen en Technologische Innovatie,
D. VAN MECHELEN

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur,
Jeugd en Ambtenarenzaken,
P. VAN GREMBERGEN

De Vlaamse minister van Welzijn, Gezondheid en Gelijke Kansen,
A. BYTTEBIER.

De Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport,
M. KEULEN

—
Nota

(1) *Zitting 2003-2004.*

Stukken. — Ontwerp van decreet : 2050 - Nr. 1. — Verslag : 2050 - Nr. 2. — Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 2050 - Nr. 3.

Handelingen. — Bespreking en aanneming : vergaderingen van 10 maart 2004.

TRADUCTION

MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE

F. 2004 — 2770

[C — 2004/36104]

19 MARS 2004. — Décret modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants

Le Parlement flamand a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

Décret modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants.

Article 1^{er}. Le présent décret règle une matière régionale.

Art. 2. L'article 2 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, est modifié comme suit :

1° au 2°, les mots « l'unité administrative au sein du ministère de la Communauté flamande qui est chargée par le Gouvernement flamand » sont remplacés par les mots « les unités administratives au sein du ministère de la Communauté flamande qui sont chargées par le Gouvernement flamand »;

2° dans le point 22°, les mots « la Société flamande du Logement » sont supprimés;

3° dans le point 23°, les mots « la Société flamande du Logement » sont supprimés;

4° la disposition sous 26° est remplacée par ce qui suit :

« associations de logement social : une société de logement social, le «Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », une agence de location sociale ou une organisation de locataires, une société de crédit agréée pour autant qu'ils agissent conformément aux dispositions du Code flamand du Logement »;

5° il est ajouté un 33°, rédigé comme suit :

« 33° roulotte : un logement, caractérisé par sa flexibilité et mobilité, destiné à une occupation permanente et non récréative; »

6° il est ajouté un 34°, rédigé comme suit :

« 34° Décret cadre : le décret cadre Politique administrative du 18 juillet 2003 »;

7° il est ajouté un 35°, rédigé comme suit :

« 35° VMSW : la « NV Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet » telle que créée conformément au décret du 19 mars 2004 autorisant la création de l'agence autonomisée externe de droit privé « NV Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet » (S.A. Société flamande de Crédit de Logement social). »

Art. 3. A l'article 4, § 1^{er}, premier alinéa, du même décret, il est ajouté un point c), rédigé comme suit :

« c) améliorer les conditions de logement des habitants qui sont logés dans une roulotte. ».

Art. 4. A l'article 16 du même décret, les mots « l'inspecteur du logement, visé à l'article 20, § 2 » sont insérés entre les mots « le fonctionnaire régional » et le mot « avec ».

Art. 5. A l'article 19 du même décret, les mots « relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 22 octobre 1996 » sont remplacés par les mots « du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire ».

Art. 6. L'article 20 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Article 20. § 1^{er}. Lorsqu'une habitation qui ne satisfait pas aux conditions de l'article 5 est louée au titre de résidence principale sans attestation de conformité valable, le bailleur ou l'éventuel sous-bailleur sont punis d'une amende de cinquante à quatre cents euros.

§ 2. Sans préjudice des compétences des agents et officiers de la police judiciaire, les fonctionnaires désignés par le Gouvernement flamand en tant qu'inspecteur du logement sont compétents de détecter les délits mentionnés au présent article et de les constater dans un procès-verbal. Les inspecteurs du logement sont vêtus de la qualité d'officier de la police judiciaire et d'officier adjoint du procureur du Roi en vue de l'exercice de cette compétence.

Le Gouvernement flamand peut déléguer sa compétence de désigner des inspecteurs du logement jusqu'au niveau le plus fonctionnel.

L'inspecteur du logement communique au bourgmestre et au fonctionnaire régional pour quelles habitations un procès-verbal a été dressé.

§ 3. Une perquisition peut avoir lieu dans les cas suivants :

1° il existe suffisamment d'indices que l'habitation ne satisfait plus aux normes visées à l'article 5;

2° l'habitation est à nouveau mise en location ou louée sans nouvelle demande d'attestation de conformité, après avoir été déclarée inadéquate, inhabitable ou suroccupée;

3° après les travaux de réfection visés à l'article 10, l'habitation est à nouveau mise en location ou louée sans demande de nouvelle attestation de conformité;

Art. 7. Au même décret, modifié par le décret du 18 mai 1999, au titre IV, l'intitulé du chapitre II est remplacé par ce qui suit :

« Chapitre II. — La planification de la Politique flamande du Logement ».

Art. 8. L'article 22 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Article 22. Le Gouvernement flamand planifie les investissements du logement social entre autres sur la base des résultats de la recherche scientifique visée au chapitre IV. A cet effet, il tient compte d'une répartition des moyens destinés aux habitations d'achat et de location sociales répondant aux besoins en logements et veille à cet égard à une répartition régionale équilibrée. »

Art. 9. Dans l'article 23, § 2, du même arrêté, l'alinéa deux est remplacé par la disposition suivante :

Par dérogation à l'alinéa premier et sans préjudice des dispositions libellées autrement dans le Code flamand du Logement, le Gouvernement flamand est habilité à subventionner des projets d'habitations sociales des sociétés de logement social et les projets de logement financés par une subvention du Fonds de Garantie du Logement, tel que visé à l'article 77bis du Code flamand du Logement, sans faire de distinction en fonction de leur localisation, soit dans soit en dehors d'une zone de construction d'habitations. » .

Art. 10. Dans l'article 24 du même décret, le § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Le Gouvernement flamand crée une cellule d'enquête chargée de l'organisation de la recherche scientifique en matière de logement et de politique du logement. Le Gouvernement flamand fixe les conditions de désignation des chercheurs scientifiques et garantit les compétences et l'indépendance des chercheurs scientifiques de cette cellule.

Toutes les deux années, la cellule de recherche publie un rapport scientifique sur le logement dans lequel la situation du logement en Flandre est évaluée. » .

Art. 11. L'article 28 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Article 28. § 1. La commune est responsable de l'élaboration de sa politique de logement sur le plan local tout en prêtant attention à l'encouragement des projets de logements sociaux, à l'aide aux personnes seules et aux familles mal logées et de l'élaboration du contrôle de qualité du patrimoine des logements et de leurs environs.

§ 2. La commune encourage la réalisation de projets de logement social sur son territoire; quel que soit le preneur d'initiative. La commune vérifie, suivant la procédure en dans les cas fixés par le Gouvernement flamand, si des projets de logement social peuvent être réalisés sur son territoire par une société de logement social.

Les communes prennent soin que les projets de logement et que les opérations individuelles des organisations de logement social, du C.P.A.S. ou d'elles-mêmes soient harmonisées dans l'intérêt des habitants. A cette fin, les communes veillent à une concertation maximale entre les associations de logement social. Le cas échéant, la commune peut convoquer les associations de logement social et le C.P.A.S. pour une concertation. Les associations de logement social sont tenues de répondre à la demande de concertation de la commune.

§ 3. Le Gouvernement flamand accompagne et aide les communes lors de l'élaboration de leur politique de logement, particulièrement lors de la surveillance de la coordination avec la politique flamande du logement. Le Gouvernement flamand peut participer aux réunions de concertation convoquées par les communes en application du § 2. Le Gouvernement flamand peut également convoquer une telle réunion de concertation sur sa propre initiative. »

Art. 12. L'article 29 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Article 29. Les sociétés de logement social sont les exécutants privilégiés de la politique de logement de la Flandre. »

Art. 13. Au même décret, modifié par les décrets des 17 mars 1998, 18 mai 1999 et 20 décembre 2002, il est inséré un article 29bis, rédigé comme suit :

« Article 29bis. § 1^{er}. Le Gouvernement flamand veille à ce que :

1° les opérations des organisations de logement social soient coordonnées et intégrées dans la politique de logement flamande et communale et qu'elles tiennent compte au sein de leur fonctionnement des objectifs particuliers de la politique de logement, visés à l'article 4;

2° les organisations de logement sociales coopèrent, tant mutuellement qu'avec d'autres instances actives en matière de logement;

3° l'exécution de la politique de logement communale soit suivie;

4° les organisations de logement social exécutent leurs missions.

§ 2. Le Gouvernement flamand doit notamment aider les organisations de logement social lors de l'exécution de leurs missions.

§ 3. Le Gouvernement flamand doit traiter les questions et plaintes des organisations de logement social. »

Art. 14. Au titre V du même décret, il est inséré un chapitre *Ibis*, rédigé comme suit :

« Chapitre *Ibis*. — Contrôle des organisations de logement social.

Article 29ter. § 1. Le contrôle des opérations, en vertu des titres V, VI et VII, des organisations de logement social et des opérations, en vertu des titres VI et VII, du C.P.A.S., de la commune et des associations de communes est exercée par le contrôleur du logement social à l'intérieur du ressort qui lui est attribué.

Le contrôleur du logement social surveille également dans son ressort l'attribution de prêts sociaux avec garantie de la région, visés à l'article 78 qui sont accordés par une instance autre qu'une organisation de logement social.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine :

1° le profil et le statut du contrôleur du logement social;

2° les modalités de la désignation des contrôleurs du logement social;

3° les modalités de l'attribution des ressorts.

§ 3. Dans le cadre de l'exercice du contrôle, le contrôleur du logement social a le droit d'effectuer des visites des lieux et de consulter tous les documents sur place. Dans le cadre de sa mission, il dispose de la compétence d'obtenir toute information nécessaire ou utile au fonctionnement de l'organisation de logement social.

Le contrôleur du logement social peut assister à des réunions de toutes les organisations de gestion d'une organisation de logement social, à l'exception de la V.M.S.W., qui appartient à son ressort. Lorsque l'intérêt général ou le respect des lois, décrets, règlements ou statuts l'exigent, le contrôleur du logement social peut déterminer la question dont l'organe de gestion de logement social doit délibérer et fixer le délai dans lequel la délibération doit avoir lieu. Le Gouvernement flamand arrête les modalités de l'application de cette disposition.

§ 4. Le contrôleur du logement social peut, à l'exception du V.M.S.W. et du Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, auditer ou faire auditer une organisation de logement social.

Art. 15. Au même décret, modifié par les décrets des 17 mars 1998, 18 mai 1999 et 20 décembre 2002, au titre V, l'intitulé du chapitre II est remplacé par ce qui suit :

« CHAPITRE II. — Les sociétés de logement social ».

Art. 16. La section I^{re} du chapitre II du titre V du même décret, modifié par le décret du 17 mars 1998, constituée des articles 30 à 39, est abrogée.

Art. 17. La section 2 du chapitre II du titre V du même décret, modifié par les décrets des 17 mars 1998, 18 mai 1999 et 20 décembre 2002, constituée des articles 40 à 49, est abrogée.

« Section 2. — Les sociétés de logement social.

Sous-section A. — Statut et agrément.

Article 40. § 1. Le Gouvernement flamand peut agréer des sociétés à but social répondant aux objectifs particuliers de la Politique flamande du Logement comme société de logement social. Les sociétés de logement social sont des sociétés autonomes responsables d'une exécution correcte des tâches qui leur ont été confiées.

Afin d'être agréée comme société de logement social, ces sociétés doivent au moins répondre aux conditions suivantes :

1° la société est active dans la Région flamande;

2° le siège de la société est établi dans la Région flamande;

3° la société s'engage à exécuter des missions qui lui sont imposées par :

a) le Code flamand du Logement et ses arrêtés d'exécution;

b) tout autre décret ou arrêté, pour autant qu'ils aient trait aux aspects de la politique du logement social;

4° la société s'engage à accepter le contrôle tel que réglé par le Code flamand du Logement et ses arrêtés d'exécution;

5° la société adopte les statuts modèles établis par le Gouvernement flamand et s'engage à adapter immédiatement ses statuts à toute modification ultérieure que le Gouvernement flamand apporterait à ces statuts modèles;

6° la société désigne un commissaire chargé des contrôles tels que prévus au Code des Sociétés;

7° la société assure un système adéquat de contrôle interne.

Le Gouvernement flamand fixe la procédure d'agrément, de retrait d'agrément, ainsi que les statuts modèles des sociétés de logement social. Aucune modification ne peut être apportée aux statuts d'une société de logement sociale sans approbation préalable du Gouvernement flamand, sauf dans les cas autrement définis par le Gouvernement flamand. Ces statuts modèles stipulent que les administrateurs des sociétés de logement social sont obligés de respecter et de faire respecter le contrôle tel que prévue au Code flamand du Logement et d'assurer un système adéquat de contrôle interne.

Le Gouvernement flamand peut imposer des conditions supplémentaires en vue d'être agréée comme société de logement social.

§ 2. Les sociétés de logement social adoptent, sans perdre leur caractère civil, la forme de sociétés coopératives ou anonymes à but social. Le Code des Sociétés s'applique à ces sociétés pour autant qu'il n'y soit pas déroger dans le Code flamand du Logement ou dans les statuts.

§ 3. La Région flamande a le droit de s'inscrire à au maximum un quart du capital social de la société de logement social en cas d'agrément, de fusion ou de conversion d'une société de logement social.

Lorsque la Région flamande, la province, les communes et les centres publics d'aide sociale possèdent conjointement la majorité du capital social, leurs délégués doivent être majoritaires dans le conseil d'administration. L'article 661, § 1^{er}, 4^o, du Code des Sociétés ne s'applique pas à ces derniers.

Sous-section B. — Missions.

Article 41. Dans leurs ressorts, les sociétés de logement social assurent les missions suivantes :

1° améliorer les conditions de logement des familles et personnes seules mal logées en assurant une offre suffisante d'habitations sociales tant de location que d'achat, éventuellement y compris les équipements communs, tout en prêtant attention à leur intégration dans la structure d'habitat locale;

2° contribuer à la revalorisation du patrimoine d'habitations par la rénovation, l'amélioration et l'adaptation d'habitations ou de bâtiments inadaptés ou, si nécessaire, par leur démolition et remplacement;

3° acquérir des terrains et des immeubles en vue de la réalisation de projets de logements sociaux et assurer la disponibilité de parcelles dans les lotissements sociaux;

Une partie des habitations de location sociale doivent être adaptées aux besoins des grandes familles, des personnes âgées et des personnes handicapées.

Article 42 § 1. Les sociétés de logement social vendent publiquement leur biens immobiliers. Elles ne peuvent les vendre de gré à gré :

1° qu'aux personnes seules et familles mal logées, à condition qu'elles tiennent compte de l'ordre chronologique dans lequel les demandes ont été inscrites dans les registres destinés à cet effet et compte tenu des priorités que le Gouvernement flamand peut fixer en cette matière;

2° qu'aux communes ou aux centres d'aide sociale en vue d'objectifs relatifs à la politique du logement social;

3° qu'à d'autres personnes, pour autant que les biens immobiliers en question ne soient plus utiles au logement et pour autant que les frais d'une vente publique ne soient pas en proportion au prix de vente estimé et que le prix de vente soit au moins égal au prix estimé.

Les sociétés de logement social peuvent en outre vendre leurs habitation moyennes de gré à gré aux conditions fixées par le Gouvernement flamand et dans des circonstances exceptionnelles. Le Gouvernement flamand fixe les conditions auxquelles une habitation moyenne doit répondre.

§ 2. Le Gouvernement flamand fixe les modalités d'une vente éventuelle d'habitations de location sociales par les sociétés de logement social. Le locataire sédentaire a le droit d'acquérir l'habitation louée aux conditions fixées par le Gouvernement flamand.

Les sociétés de logement social peuvent céder leurs droits sur les réserves de terrains à titre onéreux à des tiers en vue de réaliser des projets de logement social dans le secteur privé, tels que visés à l'article 75.

Les sociétés de logement social peuvent céder leurs droits sur les réserves de terrains à titre onéreux à des tiers en vue de réaliser des projets de logement social lorsqu'ils cadrent dans les objectifs du Fonds de Garantie du Logement créé en vertu de l'article 77bis.

§ 3. Toute transaction immobilière d'une société de logement sociale est soumise à l'autorisation préalable du Gouvernement flamand. Lorsqu'il s'agit d'opérations urgentes, les accords peuvent être conclus sous réserve de l'approbation par le Gouvernement flamand.

§ 4. Les sociétés de logement social peuvent, en vue de l'exécution de leurs opérations en vertu de leur droit patrimonial, faire appel aux fonctionnaires de la TVA, de l'enregistrement et des domaines. Lorsqu'il est fait appel à ces fonctionnaires, ces derniers exercent, au nom et pour le compte de la société de logement social en question, toutes les compétences accordées dans le cadre des règlements en matière des biens de l'Etat. Ils sont compétents pour passer des actes.

Article 43. Une société de logement social peut conclure un contrat de gestion avec le Gouvernement flamand dans lesquels sont réglés le fonctionnement, l'exécution des missions, la mise à la disposition et l'utilisation des moyens financiers. Ce contrat de gestion tient compte de la Politique flamande du Logement et de la politique de logement des communes appartenant au ressort de la société. Il ne peut être conclu qu'après consultation des communes et des centres publics d'aide sociale et des autres sociétés de logement social actives dans le ressort.

Article 44. Les sociétés de logement social sont obligées de faire gérer leurs moyens financiers, qui ne sont pas nécessaires à leur fonctionnement quotidien, par une instance à désigner par le Gouvernement flamand conformément à un règlement fixé par le Gouvernement flamand après consultation des sociétés de logement social.

Sous-section C. — Contrôle.

Article 45. § 1. Outre le contrôle tel que fixé au Code des Sociétés, les sociétés de logement social sont soumises à un contrôle sur les missions qui leur sont confiées sur la base du Code flamand du Logement ou de tout autre décret ou arrêté, tel que visé à l'article 25.

Le Gouvernement fixe les modalités spécifiques de ce contrôle.

Sans porter préjudice au contrôle par le commissaire, tel que visé à l'article 40, § 1^{er}, deuxième alinéa, 6°, le contrôleur du logement social surveille si la société de logement social agit en exécution des missions qui lui ont été confiées et ce conformément aux lois, décrets, règlements et statuts.

§ 2. Le contrôleur du logement social peut, sans préjudice de ses compétences en vertu de l'article 29ter, surseoir, lors de l'exercice de son contrôle sur les sociétés de logement social, toute décision qu'il juge être contraire aux lois, décrets, règlements et statuts ou à l'intérêt public. Ce sursis suit dans les deux jours à partir du jour où il a pris connaissance de la décision. Cette décision peut à nouveau être exécutée lorsque le contrôleur du logement social n'a pas prononcé l'annulation de la décision dans les vingt jours à partir de la réunion pendant laquelle la décision a été prise.

La société de logement social peut former un recours contre l'annulation dans les trente jours auprès du Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand doit se prononcer sur ce recours dans les trente jours à partir de la notification du recours.

§ 3. Lorsqu'une décision a été annulée conformément au § 2, le contrôleur du logement social peut fixer la matière sur laquelle l'organe de gestion de la société de logement social doit prendre une décision et fixer le délai dans lequel cette dernière doit être prise. Le contrôleur du logement social doit approuver cette décision.

Lorsqu'aucune décision n'a été prise dans le délai fixé, ou lorsque le contrôleur du logement social n'approuve pas la décision prise, il peut, après en avoir notifié le Gouvernement flamand, se substituer à la société de logement social.

§ 4. Le Gouvernement flamand fixe les modalités de l'application de cette disposition.

Sous-section D. — Sanctions.

Article 46. § 1. Le Gouvernement flamand peut, sans préjudice de la responsabilité personnelle et solidaire des administrateurs, imposer les sanctions suivantes à une société de logement social dont le fonctionnement reste en défaut et qui n'exécute pas correctement ou n'exécute manifestement pas les missions qui lui ont été imposées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand dans le cadre d'un contrat de gestion :

- 1° retrait de son agrément;
- 2° lui imposer de fusionner;
- 3° imposition d'amendes administratives;
- 4° adjudication temporaires de ses activités.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut, soit sur sa propre initiative, soit sur demande du contrôleur du logement social, obliger une société de logement social dont le fonctionnement reste en défaut et qui n'exécute pas dûment ou n'exécute manifestement pas les missions qui lui ont été imposées par décret ou par arrêté du Gouvernement flamand dans le cadre d'un contrat de gestion, à fusionner avec une autre société de logement social, soit par reprise, soit par création d'une nouvelle société de logement social.

Les titres et parts seront remboursés aux associés de la société de logement social qui est obligée à fusionner, au plus tard trois mois suivant la décision du Gouvernement flamand de fusion obligatoire, à une valeur qu'ils auraient eu sur la base des statuts si la société aurait été dissoute.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut, soit sur sa propre initiative, soit sur demande du contrôleur du logement social, retirer l'agrément d'une société de logement social. Le retrait d'un agrément d'une société de logement social résulte de droit en une transition du patrimoine de la société dissoute, après apurement du passif et remboursement éventuel aux associés de leur apport, à une société de logement social désignée par le Gouvernement flamand.

La décision de retrait de l'agrément produit ses effets à partir de la date de sa notification. A partir de ce moment, toutes les compétences en vue d'administrer et d'engager les sociétés de logement social sont attribuées à un ou plusieurs liquidateurs désignés par le Gouvernement flamand. Ils sont compétents pour prendre toute mesure et assurer toute acte et disposition administratifs qui sont nécessaires à la transition du patrimoine de la société dissoute à la société de logement social désignée par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand est explicitement, avec exclusion de tout organe de la société, compétent pour fixer les modalités de la liquidation, pour entendre le rapport des liquidateurs qu'il a désignés et pour se prononcer sur la conclusion de la liquidation. Seul le Gouvernement flamand est compétent pour autoriser les liquidateurs d'effectuer tous les actes nécessaires à la procédure de liquidation.

§ 4. Le contrôleur du logement social impose des amendes administratives aux sociétés de logement social qui, après mise en demeure écrite, continuent à enfreindre les dispositions du Code flamand du Logement ou ses arrêtés d'exécution. Ces amendes s'élèvent à au maximum 250 euros et au minimum à 5.000 euros.

§ 5. Les sociétés de logement social qui n'exécutent pas dûment leurs missions, peuvent être obligées par le contrôleur du logement social de faire appel à une assistance externe pour une durée qu'il détermine.

§ 6. Le Gouvernement flamand fixe les modalités et les règles des procédures des sanctions, visées au présent article.

Sous-section E. — Fonds de solidarité.

Article 47. Le Gouvernement flamand fixe les conditions auxquelles les sociétés de logement social ayant un nombre supérieur à la moyenne de locataires à faible revenu peuvent faire appel au fonds de solidarité. Ce fonds de solidarité est pourvu des moyens nécessaires à l'aide des cotisations des sociétés de logement social ayant un nombre inférieur à la moyenne de locataires à faible revenu.

Sans préjudice des conditions mentionnées au premier alinéa, la société de logement social voulant faire appel au fonds de solidarité doivent faire preuve d'une administration correcte.

Le Gouvernement flamand fixe le mode de calcul des cotisations et règle le fonctionnement de ce fonds.

Sous-section F. — Financement des opérations d'investissements.

Article 48. Sans préjudice de la faculté d'affecter des moyens propres ou de demander le subventionnement de projets conformément aux articles 60 à 73, les sociétés de logement social peuvent financer leurs opérations d'investissements avec des prêts aux conditions fixées par le Gouvernement flamand.

Article 49. Lorsqu'une société de logement social reçoit une subvention de projet sur la base du Code flamand du Logement, le Gouvernement flamand peut fixer des règles spéciales visant à imputer ces subsides sur le coût des habitations ou parcelles mis à la disposition de ménages. Ce règlement peut avoir trait tant au projet d'habitation ou le quartier en question que qu'à l'entier patrimoine de la société de logement social. ».

Art. 18. L'article 55 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Article 55. En ce qui concerne le respect des dispositions des sections 2 et 3 du présent chapitre, le VWF est placé sous la tutelle du contrôleur du logement social, visé à l'article 29ter.

Le contrôleur du logement social vérifie la conformité des activités du VWF et des décisions du conseil d'administration relatives à l'affectation des prêts et crédits visés à l'article 52, avec la réglementation existant à ce sujet.

Il veille en particulier à ce que la politique du VWF soit coordonnée et intégrée dans la politique du logement de la Flandre. Il s'assure que le VWF participe, chaque fois qu'il y est invité, aux réunions de concertation entre les associations de logement organisées par une commune ou par le Gouvernement flamand. »

Art. 19. L'article 56 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Article 56. § 1. Le Gouvernement flamand peut, en tenant compte de l'article 29, agréer des organisations de locataires et des agences de location sociale comme services locatifs dont les frais salariaux et le fonctionnement peuvent être subventionnés conformément aux dispositions de l'article 58.

Afin de pouvoir être agréée comme service locatif, les conditions suivantes doivent au moins être remplies :

1° le service locatif est actif et établi dans la Région flamande;

2° le service locatif s'engage à exécuter des missions qui lui sont imposées par :

a) le Code flamand du Logement et ses arrêtés d'exécution;

b) tout autre décret ou arrêté, pour autant qu'ils aient trait aux aspects de la politique du logement social;

3° le service locatif s'engage à accepter le contrôle du Gouvernement flamand et, notamment, du contrôleur du logement social.

Le Gouvernement flamand fixe la procédure de l'agrément et du retrait de ce dernier. Le Gouvernement flamand peut imposer des conditions supplémentaires en vue d'être agréée comme service locatif, entre autres en matière de représentativité, d'échelle et de répartition régional.

§ 2. Les services locatifs agréés contribuent à la réalisation du droit au logement et défendent, comme précisé ci-après, les intérêts des familles et personnes seules les plus mal-logés sur le marché locatif privé.

Les organisations de locataires donnent des informations et avis, sur base individuelle ou collective, sur toutes les matières relatives au logement dans des habitations de location, notamment des informations et conseils locatifs compréhensives. Elles peuvent prêter assistance juridique aux locataires et futurs locataires en général et aux locataires les plus démunis en particulier.

Les agences de location sociale ont pour mission la mise à disposition d'habitations de location privées pour le logement de familles et personnes seules mal logées. Et en particulier, elles louent à cette fin des habitations sur le marché locatif privé afin de les sous-louer aux familles et personnes seules mal logées et elles développent des initiatives dans le domaine de l'accompagnement au logement pour familiariser leurs locataires avec les droits et obligations des locataires.

§ 3. Le Gouvernement flamand peut, soit sur sa propre initiative, soit sur demande du contrôleur du logement social, retirer l'agrément d'un service locatif.

§ 4. Le contrôleur du logement social peut, sans préjudice de ses compétences en vertu de l'article 29ter, surseoir, lors de l'exercice de son contrôle sur les services locatifs, toute décision qu'il juge être contraire aux lois, décrets, règlements et statuts ou à l'intérêt public. Ce sursis suit dans les deux jours à partir du jour où il a pris connaissance de la décision. Cette décision peut à nouveau être exécutée lorsque le contrôleur du logement social n'a pas prononcé l'annulation de la décision dans les vingt jours à partir de la réunion pendant laquelle la décision a été prise.

Le service locatif peut former un recours contre l'annulation dans les trente jours auprès du Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand doit se prononcer sur ce recours dans les trente jours à partir de la notification du recours.

§ 5. Lorsqu'une décision a été annulée conformément au § 4, le contrôleur du logement social peut fixer la matière sur laquelle l'organe de gestion du service locatif doit prendre une décision et fixer le délai dans lequel cette dernière doit être prise. Le contrôleur du logement social doit approuver cette décision.

Lorsqu'aucune décision n'a été prise dans le délai fixé, ou lorsque le contrôleur du logement social n'approuve pas la décision prise, il peut, après en avoir notifié le Gouvernement flamand, se substituer au service locatif.

§ 6. Le Gouvernement flamand fixe les modalités de l'application du présent article. » .

Art. 20. A l'article 57 du même décret sont apportées les modifications suivantes :

1° le § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Pour ce qui concerne l'exécution des missions mentionnées au § 3, la structure de coopération et de concertation est placée sous la tutelle du contrôleur du logement social, tel que visé à l'article 29ter. »

2° au § 3, le 5° est remplacé par la disposition suivante :

« 5° rendre avis au Gouvernement flamand en matière des services locatifs agréés. »

Art. 21. Au Titre V du même décret il est ajouté un Chapitre V, composé de l'article 58bis, rédigé comme suit :

« Chapitre V. — La Société flamande du Crédit de Logement social.

Article 58bis. § 1. Le Gouvernement flamand peut confier les tâches suivantes à la VMSW :

1° agir comme bailleur de fonds spécialisé pour des projets d'habitations des associations de logement social, des communes, des C.P.A.S. et d'autres initiateurs. Pour la réalisation de cette tâche, la VMSW peut examiner la solvabilité de ces initiateurs;

2° la gestion des ressources financières des sociétés de logement social qui ne sont pas nécessaires pour leur fonctionnement quotidien;

3° accorder des prêts sociaux spéciaux, tels que visés à l'article 79 aux personnes privées pour l'acquisition et la réalisation d'habitations sociales d'achat et d'autres habitations, ainsi que pour la rénovation, l'amélioration ou l'adaptation d'habitations;

4° la conclusion de conventions avec un assureur en matière d'assurances décès temporaires et d'assurances, telles que visées à l'article 80 du Code flamand du Logement. La VMSW peut prendre à charge, en tout ou en partie, les primes d'assurance;

5° examiner les marchés et produits financiers, et développer des instruments financiers sur cette base.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut également confier des missions spéciales, temporaires ou non, à la VMSW, dans la mesure où celles-ci sont en conformité avec ses mission et tâches.

Les conditions de ces missions spéciales sont reprises dans l'accord de coopération, visé à l'article 31 du Décret cadre. »

Art. 22. Au même décret, modifié par les décrets des 17 mars 1998, 18 mai 1999 et 20 décembre 2002, au titre VI, l'intitulé du Chapitre I^{er} est remplacé par ce qui suit :

« Chapitre 1^{er}. — Dispositions générales.

Section I^{re}. — Le Fonds du Logement ».

Art. 23. A l'article 59 du même décret, il est ajouté un alinéa trois, rédigé comme suit :

« Le Gouvernement flamand désigne des fonctionnaires chargés du recouvrement des subventions et interventions, ainsi que les fonctionnaires compétents pour établir, viser et rendre exécutable une contrainte à cet effet. Le Gouvernement flamand peut déléguer sa compétence en cette matière au niveau le plus fonctionnel. »

Art. 24. Au chapitre Ier du Titre VI du même décret il est ajouté une Section II, composé de l'article 59bis, rédigé comme suit :

« Section II. — Planification des investissements.

Article 59bis. § 1. Le Gouvernement flamand établit annuellement et conformément à l'article 22, un plan d'investissement relatif à la réalisation de projets de logement social.

Le plan d'investissement comprend au moins, outre les moyens destinés aux opérations visées au titre VI :

1° un programme d'investissement approuvé par le Gouvernement flamand pour les opérations visant à rendre disponibles des habitations sociales de location dont le volume d'investissement s'élève à 58.034.353 euros;

2° un programme d'investissement approuvé par le Gouvernement flamand pour les opérations d'octroi de crédit ou de financement visant dont le volume d'investissement s'élève à 58.034.353 euros.

Les montants visés au deuxième alinéa, 1° et 2°, sont au moins adaptés à partir de 1998 et les années budgétaires suivantes par le facteur d'adaptation pour les subventions aux investissements qui est adopté par le Gouvernement flamand en vue de l'établissement du budget de la Région flamande.

Les opérations dans le programme d'investissement doivent avoir trait en une partie substantielle à l'acquisition ou à la rénovation, et si nécessaire, à la démolition et au remplacement d'habitations ou bâtiments inadaptés ou à l'amélioration ou à l'adaptation d'habitations. Cette partie est annuellement fixée par le Gouvernement flamand mais ne peut pas s'élever à moins de 30 %.

§ 2. Sans préjudice de la possibilité de demander une étude de projet conformément aux articles 60 à 77sexies, les organisations de logement social et les autres acteurs pouvant demander des subventions de projet, peuvent financer leurs opérations de financement avec des prêts contractés aux conditions fixées par le Gouvernement flamand. »

Art. 25. A l'article 60, § 2, 1°, du même décret, les mots « la VHM et » sont supprimés.

Art. 26. Le dernier alinéa de l'article 61 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Par dérogation à l'alinéa trois, la subvention visée au présent chapitre peut être associée pour la partie non subventionnée, aux moyens que les sociétés de logement social ou le VWF obtiennent sur la base du Code flamand du Logement en vue du financement de leurs opérations d'investissements. »

Art. 27. A l'article 62, § 1^{er}, du même décret, les mots « Le délégué au logement social visé à l'article 44 » sont remplacés par les mots « Le contrôleur du logement social ».

Art. 28. A l'article 63, deuxième alinéa, du même décret, les mots « la VHM et » sont supprimés.

Art. 29. A l'article 64, § 2, du même décret, les mots « la VHM et » sont supprimés.

Art. 30. A l'article 75, § 3, du même décret, modifié par le décret du 17 mars 1998, sont apportées les modifications suivantes :

1° au premier alinéa, les mots « à la VHM et » sont supprimés;

2° au deuxième alinéa, les mots « soit avec la VHM ou avec une société de logement social lorsqu'il y a collaboration avec l'une de celles-ci » sont remplacés par les mots « soit avec une société de logement social ».

3° au dernier alinéa, les mots « à la VHM et » sont supprimés.

Art. 31. A l'article 77 *quinquies*, premier alinéa, du même décret, inséré par le décret du 20 décembre 2002, les mots « article 45, § 4, cinquième alinéa » sont remplacés par les mots « article 42, § 2, troisième alinéa ».

Art. 32. A l'article 78, premier alinéa, 1°, du même décret, inséré par le décret du 20 décembre 2002, les mots « ou par la VH » sont supprimés.

Art. 33. A l'article 79 du même décret sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1^{er}, le mot « VHM » est remplacé par les mots « l'instance désigné par le Gouvernement flamand »;

2° au § 2, premier alinéa, les mots « La VHM » sont remplacés par les mots « L'instance désigné par le Gouvernement flamand »;

3° au § 2, premier alinéa, 1', les mots « de la VHM ou » sont supprimés;

4° au § 2, deuxième alinéa, les mots « par la VHM ou, le cas échéant, sa filiale, visée à l'article 30, » sont remplacés par les mots « par un assureur ayant conclu un contrat avec une instance désignée par le Gouvernement flamand »;

5° au § 2, deuxième alinéa, il est ajouté une phrase rédigée comme suit :

« L'instance désignée par le Gouvernement flamand peut entièrement ou partiellement prendre les primes d'assurance à son compte. »

6° au § 2, troisième alinéa, le mot VHM" est remplacé par les mots « l'instance désigné par le Gouvernement flamand ».

Art. 34. A l'article 80 du même décret, modifié par le décret du 20 décembre 2002, sont apportées les modifications suivantes :

1° la disposition suivante est insérée entre le premier et deuxième alinéa :

« Les assurances sont présentées par un assureur ayant conclu un contrat avec une instance désignée par le Gouvernement flamand ».

2° au deuxième alinéa, les mots « La Région flamande » sont remplacés par les mots « L'instance désignée par le Gouvernement flamand ».

Art. 35. A l'article 84 du même décret, les mots « VHM, les » sont supprimés.

Art. 36. A l'article 85 du même décret, modifié par le décret du 18 mai 1999, sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1, premier alinéa, 1', les mots « VHM » sont supprimés;

2° au § 1, deuxième alinéa, 1', les mots « laVHM » sont supprimés;

Art. 37. A l'article 86 du même décret, modifié par le décret du 18 mai 1999, sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1^{er}, 2°, le mot « VHM » est remplacé par les mots « le Gouvernement flamand »;

2° au § 2, deuxième alinéa, le 2° est abrogé;

3° au § 2, troisième alinéa, les mots « VHM, suivant les règles fixées par le Gouvernement flamand » sont remplacés par les mots « Gouvernement flamand, suivant les règles qu'il fixe ».

Art. 38. A l'article 91 du même décret, modifié par le décret du 8 décembre 2000, sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1^{er}, premier alinéa, 1', les mots "VHM et" sont chaque fois supprimés;

2° au § 1^{er}, premier alinéa, 1', les mots « conseil d'administration de la VHM » sont remplacés par les mots « Gouvernement flamand »;

3° au § 2, le 1° est remplacé par la disposition suivante :

« 1° les sociétés de logement social; ».

Art. 39. A l'article 93, § 3, du même décret, les mots « du ministère de la Communauté flamande chargée par le Gouvernement flamand de la gestion de ce registre » sont supprimés.

Art. 40. A l'article 97, deuxième alinéa, du même décret, les mots « après avis de la VHM et » sont supprimés.

Art. 41. L'article 100, § 1^{er}, premier alinéa, du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Les habitations d'une société de logement social sont louées ou sous-louées en application d'un contrat type de location approuvé par le Gouvernement flamand. »

Art. 42. A l'article 103 du même décret, modifié par le décret du 17 mars 1998, sont apportées les modifications suivantes :

1° il est ajouté un § 4, rédigé comme suit :

« § 4. L'article 78 reste d'application aux prêts sociaux qui ont été accordés par une société de crédit agréée par la VHM avant l'entrée en vigueur de l'article 32 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants. »;

2° il est ajouté un § 5, rédigé comme suit :

« § 5. Les prêts sociaux spéciaux et les assurances-décès temporaires, visés à l'article 79, contractés auprès de la VHM avant l'entrée en vigueur de l'article 33 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, sont repris, sans modification, par l'instance désignée par le Gouvernement flamand. Cette disposition s'applique également aux prêts sociaux spéciaux contractés en vue de l'achat d'une habitation sociale d'achat de la VHM. »;

3° il est ajouté un § 6, rédigé comme suit :

« § 6. Les primes d'assurance, visées à l'article 80, ayant trait aux assurances ayant été contractées avant l'entrée en vigueur de l'article 34 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, par un assureur avec lequel le gouvernement flamand a conclu un accord et que le Gouvernement flamand a pris à son compte par contrat, viendront au compte de l'instance désignée par le Gouvernement flamand à partir de l'entrée en vigueur de l'article 34 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants. » ;

4° il est ajouté un § 7, rédigé comme suit :

« § 7. Le droit de rachat de la VHM, visé à l'article 84, passe à la société de logement social du ressort dans lequel l'habitation est située à partir de l'entrée en vigueur de l'article 35 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants.

Le droit de la VHM de demander une indemnité, visé à l'article 84, passe à la société de logement social du ressort dans lequel l'habitation est située à partir de l'entrée en vigueur de l'article 35 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants. »

Art. 43. A l'article 106 du même décret, il est ajouté un second alinéa, rédigé comme suit :

« Les sociétés de crédits agréées par la VHM sont réputées être agréées par le Gouvernement flamand après l'entrée en vigueur de l'article 17 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants. » .

Art. 44. A l'article 107 du même décret, il est ajouté un second alinéa, rédigé comme suit :

« Les sociétés de crédits agréées par la VHM sont réputées être agréées par le Gouvernement flamand, après l'entrée en vigueur de l'article 32 du décret du 19 mars 2004 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement et du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants. » .

Art. 45. L'article 109 du même décret est abrogé.

Art. 46. L'article 113 du même décret est abrogé.

Art. 47. Au décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants, les modifications suivantes sont apportées :

1° A l'article 19, les mots « les fonctionnaires régionaux, visés à l'article 15 » sont remplacés par les mots « les inspecteurs du logement, visés à l'article 20, § 2, du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement.

2° A l'article 21, les mots « Les fonctionnaires régionaux, visés à l'article 15 » sont remplacés par les mots « Les inspecteurs du logement, visés à l'article 20, § 2, du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement ».

Art. 48. Le présent décret entre en vigueur à la date de sa publication au *Moniteur belge*, à l'exception de l'article 2, 1° à 4° compris, l'article 9, les articles 13 à 18 compris, l'article 20, 1°, l'article 21, les articles 24 à 30 compris, les articles 32 à 38 compris et les articles 40 à 46 compris, qui entrent en vigueur à la date fixée par le Gouvernement flamand.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 19 mars 2004.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

B. SOMERS

Le Ministre flamand des Finances et du Budget,
de l'Aménagement du Territoire, des Sciences et de l'Innovation technologique,

D. VAN MECHELEN.

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Culture, de la Jeunesse et de la Fonction publique,

P. VAN GREMBERGEN.

Le Ministre flamand de l'Aide sociale, de la Santé et de l'Egalité des Chances,

A. BYTTEBIER

Le Ministre flamand de l'Habitat, des Médias et des Sports,

M. KEULEN

—
Note

(1) *Session 2003-2004.*

Documents. — Projet de décret : 2050 - N° 1. — Rapport : 2050 - N° 2. — Texte adopté en séance plénière : 2050 - N° 3.

Annales. — Discussion et adoption : séance du 10 mars 2004.