

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2019/41343]

10 MEI 2019. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

VERSLAG AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening

1. Situering

Het bescheiden woonaanbod is het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels van ten hoogste 500m², eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³, en andere woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m³, te verhogen met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers (artikel 1.2, eerste lid, 1^o, van het Grond- en Pandenbeleid).

In de Vlaamse Wooncode engageert de Vlaamse overheid zich om een bescheiden woonaanbod van 6.000 eenheden te verwezenlijken. Die verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod gebeurt op initiatief van enerzijds de sociale huisvestingsmaatschappijen en anderzijds de private actoren die ervoor opteren hun last bescheiden woonaanbod in natura uit te voeren (artikel 22bis, § 1bis, Vlaamse Wooncode).

Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

Omdat de uitbouw van het bescheiden woonaanbod een trage start kende, werd bij de evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid in 2014 bijzondere aandacht besteed aan het bescheiden woonaanbod. Vertegenwoordigers van sociale huisvestingsmaatschappijen werden uitgenodigd om deel te nemen aan een focusgroep die doorging op 31 oktober 2014. Aangezien sociale huisvestingsmaatschappijen op vrijwillige basis een bescheiden woonaanbod kunnen realiseren, werd in deze focusgroep de nadruk gelegd op de knelpunten bij de realisatie van een bescheiden woonaanbod.

Met de resultaten van de focusgroep in het achterhoofd werd een wijziging van het bestaande regelgevend kader uitgewerkt. Deze wijziging had enerzijds betrekking op de Vlaamse Wooncode en het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (Parl.St. VI.Parl., 2018-2019, nr. 1842) zorgde voor de nodige decretale wijzigingen. Anderzijds moesten de nodige aanpassingen aangebracht worden aan het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het Financieringsbesluit van 21 december 2012. Dit ontwerpbesluit zorgt daarvoor.

Wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen

In het besluit wordt voortaan duidelijk bepaald dat bescheiden huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. De SHM krijgt de bevoegdheid om autonoom maar rekening houdend met de concrete omstandigheden te oordelen of een kandidaat-huurder zich al dan niet in een tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situaties bevindt. Een kandidaat-huurder die zich na een zware echtscheiding tijdelijk in (financiële) moeilijkheden bevindt, zal bijvoorbeeld in aanmerking kunnen komen voor de voorrang.

Om de huurprijs van de bescheiden huurwoning daadwerkelijk bescheiden te houden wordt in het besluit bepaald dat de huurprijs maximaal 90 procent bedraagt van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning. Door de bescheiden huurprijs krijgen de huurders ademruimte om stappen tot verbetering van hun situatie te ondernemen.

Omdat bescheiden huurwoningen voortaan bij voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, worden de bescheiden huurwoningen voor een termijn van zes jaar verhuurd. Als de huurder aantoonbaar dat hij zich na die zes jaar nog steeds in een tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie bevindt, kan hij de SHM vragen om de termijn eenmalig te verlengen met drie jaar. Bescheiden huurders kunnen de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen wanneer zij uitzicht hebben op een betere situatie. Dit zonder opzeggingsvergoeding, maar wel met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Het tijdelijk karakter van de huurovereenkomst benadrukt het karakter van bescheiden huurwoningen als doorgroeiwoningen.

Naast de wijzigingen die rechtstreeks verband houden met het nieuwe kader voor bescheiden huur worden in dit ontwerp ook een aantal bepalingen gewijzigd naar analogie met de wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur. Het betreft hier juridisch-technische wijzigingen die er toe strekken de verschillende besluiten op het beleidsdomein wonen te stroomlijnen.

Wijzigingen aan het Financieringsbesluit van 21 december 2012

Verder wordt er een infrastructuursubsidie voor gemengde projecten met bescheiden huurwoningen ingeschreven. Deze subsidie heeft de doelstelling om de realisatie van bescheiden huurwoningen meer aantrekkelijk en financieel haalbaar te maken.

2. Artikelsgewijze bespreking**Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012****Artikel 1 tot en met artikel 7**

Deze artikelen wijzigen het Financieringsbesluit van 21 december 2012 zodat voortaan ook subsidies worden gegeven voor gemengde projecten met bescheiden huurwoningen.

Het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid schrapt het verbod op subsidies voor bescheiden huurwoningen. Om de realisatie van bescheiden huurwoningen meer aantrekkelijk en financieel haalbaar te maken, kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen infrastructuursubsidies ontvangen, op voorwaarde dat het aandeel sociale huurwoningen in het totale pakket van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen, ten minste 80 procent bedraagt.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen

Artikel 8

Dit artikel sleutelt aan de definities van 'kandidaat-huurder' en 'referentiehurder'. Enerzijds wordt de definitie van 'kandidaat-huurder' accurater gesteld. Een kandidaat-huurder is de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehurder en de persoon of de personen die de bescheiden huurwoning mee gaan bewonen. Anderzijds wordt de definitie van 'referentiehurder' verduidelijkt. Daarnaast wordt ook een definitie voor de Algemene Verordening Gegevensbescherming ingeschreven.

Artikel 9

In dit artikel worden de definities met betrekking tot de inschrijvingsvoorwaarden en de toelatingsvoorwaarden voor een bescheiden huurwoning gelijkgesteld met de wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur in dezelfde zin. Tevens wordt de verplichting opgenomen dat de kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister of op een referentieadres wanneer de kandidaat-huurder in een mobiele woning verblijft of wanneer de kandidaat-huurder om beroepsredenen of bij gebrek aan voldoende bestaansmiddelen geen verblijfplaats heeft.

Referentie-inkomen

Het 'referentie-inkomen' wordt gedefinieerd als de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten zijn een vertaling van wat nu begrepen wordt onder 'aan de personenbelasting onderworpen inkomsten'.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen omvat de beroepsinkomsten (bv. bezoldigingen, winsten, baten, vervanging-sinkomsten), de onroerende inkomsten (huurinkomsten of geïndexeerd kadastraal inkomen), roerende inkomsten (bv. dividenden en interesten) en diverse inkomsten (bv. onderhoudsuitkeringen). De beroepsinkomsten worden bepaald op basis van de reële eigen beroepsinkomsten. Dat betekent dat er abstractie wordt gemaakt van het huwelijksquotiënt, de fiscale maatregel waarbij een deel van het beroepsinkomen van de wettelijke partner met het hoogste inkomen overgeheveld wordt naar de andere partner (artikel 87 en 88 WIB92), en dat er abstractie wordt gemaakt van het stelsel van overdraagbare verliezen, waarbij het saldo van het verlies dat niet wordt gedekt door de inkomsten van een echtgenoot, wordt aangerekend op de inkomsten van de andere echtgenoot (artikel 129 WIB92).

De afzonderlijk belastbare inkomsten hebben betrekking op drie categorieën van inkomsten: de roerende inkomsten, de meeste diverse inkomsten en bepaalde niet-periodieke beroepsinkomsten, met name meerwaarden, achterstallen, opzeggingsvergoedingen, kapitalen vereffend bij het vervallen van een groepsverzekeringscontract, een levensverzekeringscontract of een pensioenplan, en ook gewestelijke tewerkstellingspremies.

Daarnaast wordt het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap meegenomen bij de vaststelling van het inkomen. Andere niet-belastbare sociale overdrachten worden niet meegerekend, zoals de wettelijke kinderbijslagen, het kraamgeld en de wettelijke adoptiepremies, de oorlogspensioenen of de renten toegekend wegens een arbeidsongeval of een beroepsziekte aan een persoon die geen beroepsinkomsten derft.

Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een internationale instelling moeten aangegeven worden in de inkomstenbelasting en worden meegenomen in het gezamenlijk belastbaar inkomen. In bepaalde gevallen zijn de inkomsten vrijgesteld op basis van een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belastingen, bv. de inkomsten verworven bij een EU-instelling. In dat geval moeten ze ook worden aangegeven, maar komen ze niet in het gezamenlijk belastbaar inkomen. Er wordt voor geopteerd om die inkomsten ook mee te nemen om de woonbehoefte vast te stellen. Ze worden dan ook apart vermeld in de definitie.

Uit het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen 'Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel'(1) blijkt ook dat de actoren van mening zijn dat het inkomen van drie jaar geleden vaak niet langer een weerspiegeling is van de huidige inkomenssituatie. Omdat het praktisch (nog) niet haalbaar is om enkel met de huidige inkomsten rekening te houden, wordt beslist om voortaan te werken met de inkomsten van het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Dat betekent dat voortaan, als het aanslagbiljet beschikbaar is, het inkomen van het tweede jaar voorafgaand aan de toepassing kan worden genomen, in plaats van het inkomen van het derde jaar. Ongeacht de periode waarin het inkomen werd vastgesteld, het resultaat wordt nog steeds geïndexeerd waardoor er geen ongelijkheid is tussen (kandidaat-)huurders op basis van de beschikbaarheid van hun aanslagbiljet.

Huidig inkomen

Als er geen referentie-inkomen is, of het referentie-inkomen is te hoog bij de aftoetsing aan de inkomensgrenzen, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen. Het begrip 'huidig inkomen' was echter nergens duidelijk bepaald. Omwille van de rechtszekerheid wordt nu bepaald dat het huidige inkomen steeds moet worden vastgesteld over een periode van drie maanden, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden. De aard van de inkomsten die in aanmerking komen, zijn dezelfde als die voor de bepaling van het referentie-inkomen.

Perceel, bestemd voor woningbouw

De definitie van 'perceel, bestemd voor woningbouw' wordt toegevoegd. Omdat er op het terrein toch heel wat onduidelijkheid heerst over wat precies verstaan wordt onder een perceel, bestemd voor woningbouw, wordt dit begrip gedefinieerd.

Persoon ten laste

De definitie van 'persoon ten laste' wordt aangepast. Volgens de huidige regeling kan de minister personen ten laste aanduiden. In de praktijk gaat het meestal om studenten die meer dan 25 jaar zijn en die geen kinderbijslag meer ontvangen. De bepaling dat de minister personen ten laste kan aanduiden, wordt geschrapt. Op die manier wordt persoon ten laste ook afgestemd op de kinderbijslagregeling.

Inkomensvoorwaarden

Het besluit wijzigt niets aan de inkomensgrenzen. Deze blijven dus ongewijzigd behouden.

De Vlaamse Woonraad vroeg om de bescheiden woningen in beginsel te willen voorbehouden aan begunstigen met een inkomen boven de inkomensgrens van sociale huisvesting. Op deze vraag werd niet ingegaan. De inkomensgrenzen zijn maximale grenzen: elk huishouden met een inkomen dat gelijk is aan of lager dan de inkomensgrenzen komt in aanmerking voor het bescheiden huuraanbod. Het is de keuze van de kandidaat-huurder die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning om zich ofwel enkel kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning, ofwel enkel voor een bescheiden huurwoning, ofwel voor beide. Het bescheiden huuraanbod vormt een volwaardig onderdeel van het sociaal woonbeleid (hetgeen bevestigd wordt door het lagere btw-tarief), zodat het ook logisch is dat alle woonbehoefte – indien zij dit wensen – er voor in aanmerking komen. Het bescheiden huuraanbod wordt dus niet voorbehouden voor een specifieke groep van hogere inkomens.

Voorwaarden inzake onroerend bezit

De voorwaarden inzake onroerend bezit worden eveneens afgestemd op de wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur in dezelfde zin.

Ten eerste zullen voortaan ook woningen of percelen, bestemd voor woningbouw, die in eigendom zijn van de kandidaat-huurder en waarvoor een recht van erfpacht of opstal is gegeven door de kandidaat-huurder zelf of door een derde (bv. zijn erfflater), een beletsel vormen om in aanmerking te komen voor een bescheiden huurwoning. In dat laatste geval als hij dat onroerend goed ten kosteloze titel (bv. erfenis) heeft verkregen, zal hij zich wel kunnen inschrijven voor een bescheiden huurwoning op voorwaarde dat hij zich conformeert aan de onroerende bezitsvoorwaarde binnen 1 jaar na toewijzing van de bescheiden huurwoning (zie verder). Als de kandidaat-huurder/eigenaar zelf een volledig of gedeeltelijk vruchtgebruik heeft gegeven aan een derde, zal hij voortaan ook niet meer in aanmerking komen voor een bescheiden huurwoning. Een eigenaar die zijn woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in erfpacht of opstal heeft gegeven, is volgens de rechtsleer ook een blote eigenaar en komt volgens de huidige regeling in aanmerking voor een bescheiden huurwoning. Hetzelfde geldt voor de eigenaar die zijn woning of bouwgrond in vruchtgebruik heeft gegeven. Het is echter niet rechtvaardig dat het verhuren van een woning een beletsel zou vormen, terwijl de woning in erfpacht, opstal of vruchtgebruik geven, niet. Het gaat hier in wezen om situaties die gelijkaardig zijn aan de situatie waarin een volle eigenaar zijn woning verhuurt. Vervolgens wordt toegevoegd dat het volledig of gedeeltelijk hebben van een recht van erfpacht of opstal op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, een beletsel vormt om in aanmerking te komen voor een bescheiden huurwoning. Tot slot wordt verduidelijkt dat de inbreng van de zakelijke rechten (eigendom, vruchtgebruik, recht van erfpacht en opstal) in een vennootschap belet dat er aan de eigendomsvoorwaarde is voldaan.

Ten tweede worden in de lijst van uitzonderingen op de voorwaarde inzake onroerend bezit (artikel 3, § 6, BVR bescheiden huur) een aantal aanpassingen aangebracht.

- Vooreerst wordt de uitzondering “de woning in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen” geschrapt. Die uitzondering is niet redelijk te verantwoorden.

De onteigende wordt integraal vergoed en heeft dus in principe middelen om een andere woning te verwerven of minstens te huren tot wanneer de woning effectief onteigend is en hij zich kan inschrijven.

- Ook wordt de zinsnede “en waarvan de ontruiming noodzakelijk” geschrapt bij de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning. Er kan immers van uitgegaan worden dat een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning niet langer geschikt is om te bewonen. In het verleden werd echter vastgesteld dat sommige sociale verhuurders expliciet vereisten dat er een bevel tot ontruiming door de burgemeester was uitgebracht. Om dergelijke interpretatie van de regelgeving te vermijden, wordt die aanpassing aangebracht.
- In het oorspronkelijke ontwerp werd ook de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning bij die uitzonderingen vermeld. Het ging dus over personen die zijn ingeschreven voor een ADL-woning, hetgeen een sociale huurwoning is, die is aangepast aan personen met een handicap. Dit zou betekenen dat deze personen in afwachting van de toewijzing van een dergelijke ADL-woning tijdelijk in een bescheiden huurwoning zouden kunnen gaan wonen, waar geen garantie is dat die is aangepast aan hun handicap. Deze uitzondering werd daarom geschrapt.
- Tot slot wordt de uitzondering “de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997” geactualiseerd (verwijzing naar het Wetboek van Economisch Recht i.p.v. de Faillissementswet van 8 augustus 1997) en uitgebreid met de situatie van het verlies van het beheer van de woning ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV van het Gerechtelijk Wetboek.

Ten derde wordt er alleen nog rekening gehouden met de echtgenoten voor zover die effectief van plan zijn om de bescheiden huurwoning mee te gaan bewonen. In de huidige regelgeving wordt er vereist dat de echtgenoot aantoonbaar dat zijn huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Bij de toewijzing dient de echtscheidingsprocedure te zijn ingeleid. Als er voor de echtgenoot of echtgenote een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld, wordt hij of zij ook niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de voorwaarden. Als dat niet het geval is, wordt de echtgenoot mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden, ook al gaat hij de bescheiden huurwoning niet mee bewonen. Die bepalingen leiden in de praktijk tot heel wat problemen.

In de nieuwe regeling wordt daarom afgestapt van de vereiste om een onherstelbaar ontworpen huwelijk aan te tonen. De SHM zal dus ook niet langer moeten oordelen of er al dan niet sprake is van een onherstelbare ontworpen. Tegelijk wordt toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven voor een bescheiden huurwoning ook al heeft hij nog met zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner of zijn ex-echtgenoot, ex-wettelijke samenwoner of ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom, op voorwaarde dat die personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen. Hetzelfde geldt als hij samen met de vermelde personen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik genomen of gegeven heeft. Die toevoeging schept de mogelijkheid voor een wettelijke samenwoner of een feitelijke partner om op het moment dat hem een woning wordt toegewezen, de wettelijke of feitelijke samenwoning te beëindigen. Er zijn immers situaties dat een partner pas wil melden dat hij alleen gaat wonen en de wettelijke of feitelijke samenwoning eenzijdig wil beëindigen, op het moment van een effectieve toewijzing. Ook als een echtscheiding al voltrokken is of de wettelijke of feitelijke samenwoning al beëindigd is, is het voortaan mogelijk om zich in te schrijven. Gehuwden, wettelijke samenwoners en feitelijke partners worden op deze manier op gelijke wijze behandeld.

Tot slot wordt ook toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven als hij ofwel een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven, ofwel een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw waarop een recht van erfpacht of opstal is gevestigd, kosteloos gedeeltelijk heeft verworven. Hij zal binnen een jaar na de toewijzing van een bescheiden huurwoning uit onverdeeldheid moeten treden, tenzij hij gegronde redenen kan aanvoeren en de verhuurder de termijn verlengt.

Artikel 10

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 11

In dit artikel wordt bepaald dat de SHM aan de kandidaat-huurder moet meedelen dat de huurovereenkomst voor de bescheiden huurwoning tijdelijk van aard is en dat de SHM bij de inschrijving aan de kandidaat-huurder een privacy-verklaring moet overhandigen, waarin de rechten van de kandidaat-huurder staan opgenomen.

Artikel 12

De wijziging van artikel 7 van het BVR bescheiden huur brengt dat artikel in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Artikel 13

Dit artikel bevat louter juridische-technische wijzigingen.

Artikel 14

Dit artikel vervangt artikel 10 van het BVR bescheiden huur. De voorwaarden om toegelaten te worden tot een bescheiden huurwoning zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden en ook de uitzonderingen zijn van overeenkomstige toepassing.

De huurder die zich in één van de uitzonderingsgevallen op de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 3, en § 6, eerste lid, 1°, 2°, 4° en 5° van het BVR bescheiden huur, bevindt, moet zich binnen één jaar na de toewijzing conformeren aan de voorwaarde inzake onroerend bezit. De verhuurder kan deze termijn verlengen als de huurder daar gegronde redenen voor aanvoert.

Naar analogie met het Kaderbesluit Sociale Huur moet de woning, die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, niet worden vervoemd binnen één jaar na de toewijzing. Deze uitzondering heeft betrekking op recreatiewoningen. Aangezien deze woningen gelegen zijn in een zone waar wonen niet toegelaten is, is de kandidaat-huurder nog steeds woonbehoefstig.

De SHM moet bij de opzegging omwille van het niet voldoen aan de voorwaarde inzake onroerend bezit een opzeggingstermijn van zes maanden respecteren.

Artikel 15

Dit artikel voert de beleidswijziging door om bescheiden huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden.

De begrippen 'tijdelijke' en 'bijzondere en/of moeilijke situatie' worden in het besluit bewust niet gedefinieerd. Een definiëring van dergelijke casuïstische begrippen kan immers tot gevolg hebben dat bepaalde situaties ongewild worden uitgesloten. Het besluit bepaalt daarom dat de SHM aan de hand van de concrete omstandigheden moet oordelen of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt.

Op voorstel van de Vlaamse Woonraad wordt de beoordelingsmarge van de SHM op analoge wijze vorm gegeven als de werkwijze van de versnelde toewijzing uit het sociaal huurstelsel (artikel 24, § 1 Kaderbesluit Sociale Huur). Ook daar heeft de SHM immers weinig instructie over wat ze als "*bijzondere omstandigheden van sociale aard*" moet beschouwen. Wel is er het gewoon toezicht van de toezichthouder en ook specifiek toezicht: "*Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versnelde toewijzen aan hem wordt voorgelegd.*" Het besluit wordt op dezelfde wijze uitgewerkt, zodat enerzijds de beleidsvrijheid van de SHM gegarandeerd blijft en anderzijds willekeur wordt vermeden door het (specifieke) toezicht van de toezichthouder: de kandidaat-huurder kan verhaal indienen bij de toezichthouder. Daaraan wordt toegevoegd dat de kandidaat-huurder bijkomend verhaal kan indienen wanneer de SHM zijn situatie niet aanneemt als het zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Wanneer blijkt dat de verhuurder daarin lichtzinnig te werk gaat, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot toewijzing van een bescheiden huurwoning aan hem moet worden voorgelegd (zie artikel 17). Zoals gezegd blijft hierdoor de autonomie van de SHM in eerste instantie behouden, maar kan omwille van de nood aan uniformiteit toch ingegrepen worden, moest dat nodig zijn.

Verder bepaalt dit artikel dat de bescheiden huurwoningen zowel binnen als buiten de geldende voorrangregels chronologisch moeten worden toegewezen.

Artikel 16

Dit artikel verduidelijkt de bevoegdheid van de gemeenten op het vlak van de vaststelling van specifieke toewijzingsregels.

De gemeenten behouden hun bevoegdheid om in een gemeentelijk reglement specifieke toewijzingsregels vast te leggen voor de verhuuring van bescheiden huurwoningen. In het gemeentelijk reglement kan evenwel geen afbreuk worden gedaan aan het algemeen principe dat de bescheiden huurwoningen bij voorrang moeten worden toegewezen aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. De gemeenten kunnen dus zowel binnen de reglementaire voorrang als buiten de reglementaire voorrang specifieke toewijzingsregels vaststellen. Zo kan een gemeente bv. stellen dat kandidaat-huurders jonger dan 30 jaar steeds voorrang hebben. Kandidaat-huurders jonger dan 30 jaar die zich in dat geval 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' krijgen een absolute voorrang. Kandidaat-huurders die zich niet 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' moeten evenwel kandidaat-huurders ouder dan 30 jaar die zich wel 'tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden' laten voorbijaan.

Het is dus belangrijk dat de gemeente de precieze draagwijdte van het gemeentelijk toewijzingsreglement kent: voor zover er kandidaten zijn aan wie voorrang toegekend moet worden omdat zij zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, zullen de voorrangregels uit het gemeentelijk reglement geen uitwerking krijgen. Indien er twee kandidaat-huurders zijn die zich in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden, zal een eventuele voorranggrond uit het gemeentelijk toewijzingsreglement op die twee kandidaten worden toegepast. Vervolgens speelt de chronologie van de inschrijving.

Artikel 17

Dit artikel bevat een specifiek toezicht als blijkt dat de SHM toewijzingen doorvoert op basis van de tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situatie van de kandidaat-huurder die onvoldoende gemotiveerd zijn. De toezichthouder kan dan beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot het toekennen van die voorrang aan hem wordt voorgelegd. Deze regel is gebaseerd op het specifieke toezicht op versnelde toewijzingen in het sociaal huurstelsel.

Artikel 18

Dit artikel bepaalt een aantal dwingende voorwaarden voor de verhuring van bescheiden woningen door SHM's.

Een eerste paragraaf bepaalt dat de bescheiden huurwoningen op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van zes jaar als hoofdverblijfplaats worden verhuurd. Een termijn van zes jaar is voldoende ruim om de huurders de kans te geven een uitweg te zoeken uit hun tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situatie. Een langere of onbepaalde termijn zou afbreuk doen aan het karakter van bescheiden huurwoningen als daadwerkelijke doorstroomwoningen voor kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Omdat er zich toch in zeer specifieke gevallen situaties kunnen voordoen waarin de zes jaar niet volstaan, kan de huurder aan de SHM vragen om de huurovereenkomst eenmalig te verlengen met drie jaar. Hij moet daarvoor aantonen dat hij zich nog steeds in een tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt.

In de tweede paragraaf wordt vervolgens bepaald dat de huurder de huurovereenkomst te allen tijde kan opzeggen met een beveiligde zending en een opzeggingstermijn van drie maanden. In tegenstelling tot de bepalingen in het Vlaams Woninghuurdecreet moet de huurder geen opzegvergoeding betalen. De bescheiden huurwoningen zijn immers doorstroomwoningen.

Tot slot bepaalt de derde paragraaf dat de huurprijs van een bescheiden huurwoning maximaal 90 procent van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning bedraagt. Hierdoor kan de huurprijs van de bescheiden huurwoningen ook effectief bescheiden worden gehouden voor de doelgroep zonder dat het instrument de financiële leefbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen in gedrang brengt. Voor het bepalen van de marktwaarde van de bescheiden huurwoning maakt de sociale huisvestingsmaatschappij gebruik van een schattingsmodel dat door het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking zal worden gesteld.

De vermelde huurprijs is een maximale huurprijs. De SHM kan dus in concrete gevallen beslissen om een lagere huurprijs te vragen wanneer 90 procent van de marktwaarde een voor de doelgroep te hoge huurprijs zou zijn. De maximale huurprijs garandeert enerzijds dat de huurprijs steeds lager ligt dan de marktwaarde, hetgeen verantwoord is omwille van de specifieke doelgroep, maar laat tegelijk ook voldoende ruimte aan de SHM om een voor de doelgroep betaalbare huurprijs vast te stellen.

Artikel 19

Dit artikel bevat een procedure van verhaal. Als de referentiepersoon zich benadeeld acht, kan hij verhaal indienen bij de toezichthouder. De toezichthouder zal het verhaal vervolgens onderzoeken en zijn beoordeling aan de SHM bezorgen. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, moet de SHM het dossier opnieuw bekijken en een nieuwe beslissing nemen.

Met dit artikel wordt een gelijkaardige bepaling opgenomen als artikel 30, § 1 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Artikel 20

Teneinde geen informatie te vragen aan de kandidaat-huurder waarover de overheid al beschikt, moet de sociale huisvestingsmaatschappij gemachtigd worden om in overheidsdatabanken de nodige informatie op te vragen. Dit artikel voorziet daarvoor in de reglementaire grondslag. Daarbij wordt voldoende rekening gehouden met de bescherming van de persoonsgegevens van de kandidaat-huurder.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening

Artikel 21

Dit artikel past het BVR huurwaarborglening aan. De inkomensgrenzen bescheiden huur, die ook gebruikt worden voor de huurwaarborglening, worden door het nieuwe artikel 3 van het BVR bescheiden huur in een andere paragraaf opgenomen. De verwijzing in het BVR huurwaarborglening moet daarom worden aangepast.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 22

Het nieuwe kader is niet van toepassing op de bescheiden huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

Artikel 23

Dit artikel legt de datum van inwerkingtreding van het besluit en de bijhorende decretale bepalingen vast op 1 januari 2020. Daarmee verkrijgen de SHM's voldoende tijd om hun werking af te stemmen op de nieuwe regels.

Artikel 24

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

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

—
Nota

(1) Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt Wonen.

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 65.776/3 van 25 april 2019 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening'

Op 26 maart 2019 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening'.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 16 april 2019. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Koen MUYLLE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Katrien DIDDEN, adjunct-auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 25 april 2019.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt tot wijziging van het regelgevend kader waarbinnen sociale huisvestingsmaatschappijen bescheiden huurwoningen kunnen verhuren, ter uitvoering van het decreet 'tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid'.(1)

In hoofdstuk 1 van het ontwerp wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 'houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten' (hierna: het Financieringsbesluit) gewijzigd, waardoor voortaan ook subsidies kunnen worden gegeven voor een gemengd sociaal woonproject met bescheiden huurwoningen (artikelen 1 tot 7 van het ontwerp).

Hoofdstuk 2 bevat wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 'tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen' (artikelen 8 tot 20). Zo worden de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders gewijzigd, alsook de toewijzingsregels voor bescheiden huurwoningen (artikelen 9 en 14 tot 17). De bescheiden huurwoningen worden bij voorrang verleend aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden (artikel 15). De duurtijd van de huur (zes jaar, eenmaal verlengbaar met drie jaar) en de huurprijs (maximaal 90% van de marktwaarde van de woning) worden geregeld (artikel 18) en er wordt in de mogelijkheid voorzien om bij de toezichthouder een verhaal in te dienen (artikel 19). Ten slotte wordt ook het onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van de persoonsgegevens geregeld (artikel 20).

In hoofdstuk 3 wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 'tot instelling van een huurwaarborglening' gewijzigd (artikel 21).

Hoofdstuk 4 bevat slotbepalingen. Er wordt in een overgangsregeling voorzien (artikel 22) en de inwerkingtreding van enkele artikelen van het decreet 'tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid' wordt geregeld (artikel 23).

RECHTSGROND

3.1. De bepalingen van hoofdstuk 1 van het ontworpen besluit vinden rechtsgrond in de artikelen 33, § 3, 38, § 1, en 64 van het decreet van 15 juli 1997 'houdende de Vlaamse Wooncode' (hierna: de Vlaamse Wooncode). In die bepalingen wordt de Vlaamse Regering onder meer gemachtigd om de procedure vast te stellen voor de goedkeuring van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) opstelt, om de voorwaarden te bepalen waaronder een subsidie ter beschikking wordt gesteld van de VMSW die instaat voor de verdeling ervan aan, onder meer, de sociale verhuurkantoren, en om subsidies te verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

3.2.1. De bepalingen van hoofdstuk 2 van het ontworpen besluit vinden in beginsel rechtsgrond in artikel 41, § 2, van de Vlaamse Wooncode en in artikel 4.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid', zoals gewijzigd bij respectievelijk de artikelen 14 en 35 van het decreet 'tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid'. In die bepalingen wordt de Vlaamse Regering onder meer gemachtigd om de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen te bepalen en om op basis van het inkomen en het onroerend bezit de woonbehoeftevoorwaarde af te bakenen waaraan gezinnen of alleenstaanden moeten voldoen om een bescheiden huurwoning te kunnen huren.

3.2.2. Er moet evenwel een voorbehoud worden gemaakt bij het ontworpen artikel 16/1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 (artikel 20 van het ontworpen besluit). Die bepaling voorziet in een regeling van de verwerking en de bescherming van persoonsgegevens van kandidaat-huurders en huurders van bescheiden huurwoningen.

Het Grondwettelijk Hof leidt uit artikel 22 van de Grondwet een versterkt wettigheidsbeginsel af dat aan elke burger waarborgt dat geen enkele inmenging in het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleden kan plaatsvinden dan krachtens regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Nog volgens het Hof is een delegatie aan een andere macht niet in strijd met dat wettigheidsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de wetgever zijn vastgesteld.(2)

De machtiging aan de Vlaamse Regering in artikel 4.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 om de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen te bepalen, kan evenwel niet als een dergelijke machtiging worden beschouwd. Bijgevolg biedt die bepaling geen rechtsgrond voor artikel 20 van het ontworpen besluit. Hetzelfde geldt voor artikel 41, § 2, van de Vlaamse Wooncode.

Er lijkt ook geen andere decretale bepalingen voorhanden te zijn die rechtsgrond kunnen bieden aan dat artikel van het ontworpen besluit. Bij gebrek aan rechtsgrond moet het dan ook worden weggelaten.

3.3. Artikel 21 van het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 79bis, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de voorwaarden vaststelt waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan.

3.4. Artikel 23 van het ontworpen besluit, dat de inwerkingtreding regelt van verscheidene artikelen van het decreet 'tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid', vindt rechtsgrond in artikel 41 van het laatstgenoemde decreet.

3.5. Uit het eerste lid van de aanhef blijkt dat ook een beroep wordt gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen'. Vermits evenwel alle bepalingen van het ontworpen besluit rechtsgrond vinden in de in opmerkingen 3.1 tot 3.4 vermelde decretale bepalingen,(3) is het niet nodig een beroep te doen op de algemene uitvoeringsbevoegdheid.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

4. De aanhef dient in overeenstemming te worden gebracht met wat hierboven over de rechtsgrond van het ontworpen besluit is opgemerkt. Zo moet het eerste lid van de aanhef worden weggelaten en kan in het tweede lid, dat het eerste lid wordt, meer precies worden verwezen naar artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode, "vervangen bij het decreet van 14 oktober 2016 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018". In het vierde lid, dat het derde lid wordt, moet worden verwezen naar artikel 41 (in plaats van naar artikel 39) van het decreet 'tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid'.

Artikel 5

5. Naast de ontworpen wijziging moeten in artikel 14, § 3, tweede lid, van het Financieringsbesluit de woorden "sociale huur- of koopwoning" worden vervangen door de woorden "sociale huurwoning, sociale koopwoning of bescheiden huurwoning".

Hetzelfde geldt voor artikel 15, § 2, derde lid, 2°, en vierde lid, van het Financieringsbesluit (artikel 6 van het ontwerp).

Artikel 9

6.1. Uit het ontworpen artikel 3, § 2, 1° tot 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 vloeit voort dat om zich in te kunnen schrijven voor een bescheiden huurwoning, de kandidaat en zijn gezinsleden geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mogen hebben, geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een dergelijk perceel mogen hebben, en geen woning of perceel bestemd voor woningbouw dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, mogen hebben.

In het ontworpen artikel 3, § 3, 4° tot 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 wordt evenwel in een uitzondering voorzien op die voorwaarde wanneer de betrokkene de woning of het perceel in kwestie ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom, of bezwaard met een recht van erfpacht of van opstal, heeft verworven of gedeeltelijk een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op die woning of dat perceel ten kosteloze titel heeft verworven.

6.2. De inschrijvingsvoorwaarde dat de kandidaat en zijn gezinsleden geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mogen hebben, of geen andere zakelijke rechten over een woning of een dergelijk perceel mogen hebben, lijkt ingegeven door de vaststelling dat in dat geval de betrokkene niet als woonbehoeftig kan worden beschouwd.

Vanuit die optiek lijkt het weinig relevant of de betrokkene de woning of het perceel in kwestie ten kosteloze titel dan wel ten bezwarende titel heeft verworven: in beide gevallen kan hij over een woning beschikken en kan hij niet als woonbehoeftig worden beschouwd.(4)

De vraag kan derhalve worden gesteld of de uitzondering op de inschrijvingsvoorwaarde waarin het ontworpen artikel 3, § 3, 4° tot 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 voorziet wel bestaanbaar is met het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

6.3. Naar luid van het ontworpen artikel 10, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 (artikel 14 van het ontwerp) moet, als onder meer artikel 3, § 3, van hetzelfde besluit van toepassing is, de kandidaat-huurder een jaar na de toewijzing van een bescheiden huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarde vermeld in artikel 3, § 2 voldoen. Als hij dat nalaat wordt de huurovereenkomst opgezegd.

De uitzondering op de inschrijvingsvoorwaarde waarin het ontworpen artikel 3, § 3, 4° tot 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 voorziet, heeft derhalve slechts een beperkte draagwijdte: ze maakt het de kandidaat-huurder enkel mogelijk zich in te schrijven voor een bescheiden huurwoning en geeft hem een beperkte tijdspanne om de woning of het perceel dat hij gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven, van de hand te doen. In dat geval beschikt de betrokkene niet langer over de woning of het perceel in kwestie en kan hij wel degelijk als woonbehoeftig worden beschouwd.

In het licht hiervan, kan het voormelde verschil in behandeling worden aanvaard.

6.4. Eventueel rijst wel de vraag of het gelijkheidsbeginsel niet vereist dat in dat geval bij de beoordeling van het referentie-inkomen rekening wordt gehouden met de opbrengst van de woning of het perceel in kwestie. Thans is dat niet het geval.(5) In andere regimes, daarentegen, wordt wel rekening gehouden met de opbrengst van een woning om te bepalen of een persoon al dan niet in aanmerking komt voor een sociaal voordeel.(6)

Het komt de stellers van het ontwerp toe na te gaan of in dit geval in een gelijkaardige regeling moet worden voorzien.

Artikel 15

7.1. Naar luid van het ontworpen artikel 13, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 worden de bescheiden huurwoningen bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders “die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden”.

Deze voorrangsregeling vindt zijn oorsprong in de wijziging van artikel 41, § 2, van de Vlaamse Wooncode bij artikel 14 van het decreet ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’. In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot die bepaling heeft geleid, wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“Vervolgens wordt bepaald dat de bescheiden huurwoningen van de SHM’s bij voorrang worden toegewezen aan kandidaten die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Dat was steeds de drijfveer om bescheiden huuraanbod mogelijk te maken maar werd nooit ingeschreven in de regelgeving. Daardoor bestond er een zekere onduidelijkheid over de doelgroep van bescheiden huurwoningen. Door de wijzigingen aan het huidige kader van het bescheiden woonaanbod wordt er nu een duidelijke keuze gemaakt. Bescheiden huurwoningen zijn doorstroomwoningen voor personen die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden”.(7)

7.2. Het ontworpen besluit bevat geen nadere criteria om te beoordelen of een kandidaat-huurder zich in de bedoelde “bijzondere of moeilijke situatie” bevindt. Het komt derhalve aan de sociale huisvestingsmaatschappijen toe om te bepalen wat onder dit begrip dient te worden verstaan.

In de nota aan de Vlaamse Regering wordt dit als volgt verantwoord:

“De begrippen ‘tijdelijke’ en ‘bijzondere en/of moeilijke situatie’ worden in het ontwerp van besluit bewust niet gedefinieerd. Een definiëring van dergelijke casuïstische begrippen kan immers tot gevolg hebben dat bepaalde situaties ongewild worden uitgesloten. Het ontwerp van besluit bepaalt daarom dat de sociale huisvestingsmaatschappij aan de hand van de concrete omstandigheden moet oordelen of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt”.

7.3. In artikel 41, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode wordt de Vlaamse Regering opgedragen om de woonbehoeftevoorwaarde vermeld in het eerste lid van die bepaling af te bakenen. Ten aanzien van het begrip “zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden” bevat die bepaling daarentegen geen gelijkaardige opdracht.(8)

De sociale verhuurkantoren zullen bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning – en derhalve ook bij de beoordeling of er al dan niet gewag kan worden gemaakt van een tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie – het beginsel van gelijkheid en niet discriminatie in acht moeten nemen. Overeenkomstig artikel 15 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 ziet de toezichthouder voor sociale huisvesting hierop toe en een benadeelde kan op grond van het ontworpen artikel 16 van hetzelfde besluit (artikel 19 van het ontwerp) een verhaal indienen bij de toezichthouder. Als blijkt dat een sociale huisvestingsmaatschappij toewijzingen op basis van de tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie van de kandidaat-huurder doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder bovendien beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot het toekennen van die voorrang aan hem wordt voorgelegd.(9)

Gelet op wat voorafgaat kan de ontworpen regeling worden aanvaard.

7.4. Het voorgaande neemt niet weg dat de nota aan de Vlaamse Regering een aantal voorbeelden bevat van wat onder een tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie moet worden verstaan. Zo wordt gesteld:

“De sociale huisvestingsmaatschappij krijgt de bevoegdheid om autonoom maar rekening houdend met de concrete omstandigheden te oordelen of een kandidaat-huurder zich al dan niet in een tijdelijke bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt. Een kandidaat-huurder die zich na een zware echtscheiding tijdelijk in (financiële) moeilijkheden bevindt zal bijvoorbeeld in aanmerking kunnen komen voor de voorrang.”

Opdat die voorbeelden zouden kunnen dienen als leidraad voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, strekt het tot aanbeveling om de nota aan de Vlaamse Regering om te vormen tot een verslag aan de Vlaamse Regering dat samen met het te nemen besluit, en dit advies, wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 17

8. In het ontworpen artikel 15, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 schrijven men “*tijdelijke* bijzondere of moeilijke situatie” (in plaats van “tijdelijke, bijzondere of moeilijke situatie”), aangezien anders de indruk zou kunnen ontstaan dat een “tijdelijke situatie” volstaat.

Artikel 18

9. In het ontworpen artikel 15/1, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 schrijven men “*tijdelijke* bijzondere of moeilijke situatie”. De bijzondere of moeilijke situatie waarin de huurder zich bevindt moet immers nog steeds tijdelijk van aard zijn om de verlenging van de termijn gedurende dewelke de bescheiden huurwoning wordt verhuurd, te kunnen verantwoorden.

Artikel 20

10.1. In het ontworpen artikel 16/1, § 1, vierde lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 schrijven men “aan de Vlaamse Toezichtcommissie” (in plaats van “van de Vlaamse Toezichtcommissie”).

10.2. In het ontworpen artikel 16/1, § 1, zesde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 moet worden verwezen naar artikel 13, derde lid, van hetzelfde besluit.

Artikel 23

11. De verwijzing naar de artikelen 9, 13 en 34 van het decreet ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’, waarvan artikel 23 van het ontwerp de inwerkingtreding beoogt, is niet meer actueel, gelet op de in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement aangenomen tekst.

Hierop gewezen, stelde de gemachtigde voor het ontworpen artikel 23 aan te passen als volgt:

“Art. 23. De volgende regelgevende teksten treden in werking:

1° artikel 2, 3° en 7°, artikel 10, artikel 14 en artikel 35 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid;

2° dit besluit.”

Punt 2 van de door de gemachtigde voorgestelde tekst is evenwel overbodig, vermits het niet de bedoeling lijkt om, wat de inwerkingtreding van het te nemen besluit betreft, in een bijzondere regeling te voorzien die afwijkt van hetgeen in artikel 84, 2°, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 wordt bepaald.

Bijgevolg kan artikel 23 van het ontwerp beter worden vervangen door de volgende tekst:

“Artikelen 2, 3° en 7°, 10, 14 en 35 van het decreet van xxx tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid treden in werking.”

DE GRIFFIER

Astrid TRUYENS

DE VOORZITTER

Jo BAERT

Nota's

(1) Op het ogenblik dat dit advies wordt gegeven, is dit decreet nog niet bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Voor de aangenomen tekst, zie *Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1842/6.

(2) Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie bv. GwH 15 maart 2018, nr. 29/2018, B.13.1.

(3) Met uitzondering van artikel 20 van het ontworpen besluit, waarvoor evenwel geen beroep kan worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering

(4) Het gegeven dat het om een gedeeltelijk recht gaat, doet hieraan geen afbreuk vermits bij een verwerving ten bezwarende titel ook een gedeeltelijk recht de inschrijving verhindert.

(5) Zie de definitie van het begrip “referentie-inkomen” in het ontworpen artikel 3, § 1, 4°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 (artikel 9 van het ontwerp).

(6) Zie bijvoorbeeld artikel 32, § 1, van het koninklijk besluit van 23 mei 2001 ‘tot instelling van een algemeen reglement betreffende de inkomensgarantie voor ouderen’.

(7) *Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1842/1, 21.

(8) Wat niet uitsluit dat de Vlaamse Regering op grond van de algemene uitvoeringsbevoegdheid ervoor zou kunnen kiezen dat begrip alsnog nader te omschrijven.

(9) Ontworpen artikel 15, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 (artikel 17 van het ontwerp).

10 MEI 2019. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening

DE VLAAMSE REGERING,

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, § 3, vervangen bij het decreet van 14 oktober 2016 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018, artikel 38, § 1, vervangen bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd de decreten van 31 mei 2013 en 19 december 2014, artikel 41, § 2, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019; artikel 64, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017 en artikel 79bis, ingevoegd bij het decreet van 9 november 2018;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 4.2.10, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013 en gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019;

Gelet op het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, artikel 41;

Gelet op het Financieringsbesluit van 21 december 2012;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 16 juli 2018;

Gelet op advies 2018-20 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 30 augustus 2018;

Gelet op advies nr. 47/2019 van de Gegevensbeschermingsautoriteit, gegeven op 6 februari 2019;

Gelet op advies 65.776/3 van de Raad van State, gegeven op 25 april 2019, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

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

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — *Wijzigingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012*

Artikel 1. In artikel 4, § 1, 2°, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, 3 februari 2017 en 14 juli 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

Art. 2. In hetzelfde besluit wordt het opschrift van hoofdstuk 3 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 3. Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, en voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject, waarvoor een tenlasteneming of een subsidie wordt verleend”.

Art. 3. In artikel 12/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

Art. 4. In artikel 13, § 4 en § 5, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” telkens vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

Art. 5. In artikel 14, § 3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “huur- en koopwoningen” wordt telkens vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”;

2° de zinsnede “huur- of koopwoning” wordt vervangen door de zinsnede “huurwoning, sociale koopwoning of bescheiden huurwoning”;

3° in het eerste lid, 2°, wordt tussen de woorden “uit sociale koopwoningen” en de woorden “en voor het overige” de zinsnede “of bescheiden huurwoningen,” ingevoegd.

Art. 6. In artikel 15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, 3 februari 2017 en 14 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “huur- en koopwoningen” wordt telkens vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”;

2° de zinsnede “huur- of koopwoning” wordt telkens vervangen door de zinsnede “huurwoning, sociale koopwoning of bescheiden huurwoning”.

Art. 7. In artikel 19, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, wordt de zinsnede “huur- en koopwoningen” telkens vervangen door de zinsnede “huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen”.

HOOFDSTUK 2. — *Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen*

Art. 8. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° wordt de zinsnede “een of meer personen die zijn ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 4” vervangen door de woorden “de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder en een of meer personen die de bescheiden huurwoning mee gaan bewonen”;

2° punt 4° wordt vervangen door wat volgt:

“4° referentiepersoon: naargelang het geval de persoon die zich wil inschrijven of de kandidaat-huurder”;

3° er wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° algemene verordening gegevensbescherming: verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).”.

Art. 9. Artikel 3 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3. § 1. In dit artikel wordt verstaan onder:

1° huidig inkomen: de som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden:

a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;

b) het leefloon;

c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;

2° perceel, bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, met uitsluiting van woonuitbreidingsgebied, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of op de plannen van aanleg, die aan een uitgeruste weg liggen als vermeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, alsook alle percelen waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat;

3° persoon ten laste:

- a) het kind dat bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- b) het kind van de referentiepersoon dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
- c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;

4° referentie-inkomen: de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

De minister kan de nadere regels vaststellen voor de berekening van het huidige inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 3°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 1, eerste lid, 22°, c), van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 4°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1° en 4°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 1° en 4°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

§ 2. De persoon die zich voor een bescheiden huurwoning wil inschrijven, moet, samen met zijn gezinsleden, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
- 2° geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- 4° geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gegeven hebben;
- 5° geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden de zakelijke rechten, vermeld in 1° tot en met 4°, heeft ingebracht;
- 6° beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in paragraaf 4, niet overschrijdt;
- 7° ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Een persoon kan bewijzen dat hij, samen met zijn gezinsleden, voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

§ 3. In afwijking van paragraaf 2, eerste lid, 1° tot met 4°, kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

- 1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;

4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

§ 4. De grenzen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 6°, zijn vastgesteld op:

- 1° 28.167 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 30.795 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in paragraaf 1, 3°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 42.247 euro voor andere personen, verhoogd met 2.630 euro per persoon ten laste.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, a), of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De bedragen, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond op het eerstvolgende natuurlijke getal.

§ 5. Als de kandidaat-huurder geen referentie-inkomen heeft, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in paragraaf 4, eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

§ 6. De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 1° tot en met 5°:

1° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is;

2° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een handicap die zich kandidaat wil stellen;

3° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;

4° de woning die wordt ontruimd met toepassing van artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3, en artikel 90, § 6, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode;

5° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, moet de kandidaat-huurder de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode.

Art. 10. In artikel 5 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "1°" vervangen door de zinsnede "6°";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in artikel 3, § 4, eerste lid, overschrijdt, voldoet de persoon toch om ingeschreven te blijven als het huidige inkomen onder die grens ligt."

Art. 11. In artikel 6 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° het feit dat de huurovereenkomst van tijdelijke aard is.";

2° er wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen."

Art. 12. In artikel 7 van hetzelfde besluit wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

"6° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en verplichtingen, vermeld in dit besluit, verkrijgt."

Art. 13. In artikel 8, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° wordt de zinsnede "1°" vervangen door de zinsnede "6°";

2° in punt 3° worden de woorden "heeft afgelegd of onjuiste of onvolledige gegevens heeft" vervangen door de woorden "of gegevens heeft afgelegd of".

Art. 14. Artikel 10 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 10. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 2. Artikel 3, § 3, § 5 en § 6 is van overeenkomstige toepassing."

Als artikel 3, § 3, en § 6, eerste lid, 1°, 2°, 4° en 5°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder een jaar na de toewijzing van een bescheiden huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 2, voldoen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de sociale huisvestingsmaatschappij verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden."

Art. 15. Artikel 13 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 13. Met behoud van de toepassing van artikel 12 wordt bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning voorrang verleend aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden en wordt vervolgens rekening gehouden met de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister."

De sociale huisvestingsmaatschappij beoordeelt of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevindt.

De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen."

Art. 16. In artikel 14, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° de zinsnede “die wil afwijken van de algemene toewijzingsregels, vermeld in afdeling 3,” wordt opgeheven;
- 2° de zinsnede “zonder dat de gemeente daarbij afbreuk kan doen aan de voorrang, vermeld in artikel 13, eerste lid” wordt toegevoegd.

Art. 17. In artikel 15 van hetzelfde besluit wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Als blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij toewijzingen doorvoert op basis van de tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie van de kandidaat-huurder die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot het toekennen van die voorrang aan hem wordt voorgelegd.”.

Art. 18. In hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 4/1, dat bestaat uit artikel 15/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 4/1. Verhuring

Art. 15/1. § 1. De bescheiden huurwoningen worden op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van zes jaar als hoofdverblijfplaats verhuurd.

Als de huurder kan aantonen dat hij zich nog steeds in een tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie bevindt, kan hij de sociale huisvestingsmaatschappij verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, eenmalig te verlengen met een termijn van drie jaar.

Bij het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder dat een opzegging vereist is. De huurder kan zich in geen geval beroepen op een stilzweigende wederverhuring.

§ 2. De huurder kan de huurovereenkomst altijd opzeggen met een beveiligde zending en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder is niet gehouden tot de betaling van een opzeggingsvergoeding als hij de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt.

§ 3. De huurprijs van de bescheiden huurwoning bedraagt maximaal 90% van de marktwaarde van die woning.

Voor de bepaling van de marktwaarde maakt de sociale huisvestingsmaatschappij gebruik van het schattingsmodel dat het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking stelt. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5, § 5, van de Vlaamse Wooncode.

Het schattingsmodel wordt geactualiseerd als de webtoepassing, vermeld in artikel 5, § 5, van de Vlaamse Wooncode, wordt geactualiseerd.”.

Art. 19. Artikel 16 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 16. De referentiepersoon kan, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

- 1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de sociale huisvestingsmaatschappij en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de sociale huisvestingsmaatschappij zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de sociale huisvestingsmaatschappij vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder voorrang bij nieuwe toewijzingen van bescheiden huurwoningen gedurende een periode van twee jaar. Als er binnen dertig dagen nadat de sociale huisvestingsmaatschappij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 1°, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.”.

Art. 20. In hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 5/1, dat bestaat uit artikel 16/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 5/1. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van de persoonsgegevens

Art. 16/1. § 1. Om vast te stellen of personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit voldoen, worden hun persoonsgegevens verwerkt. Als er bij het einde van de huurovereenkomst nog verschuldigde geldsommen zijn, kan de sociale huisvestingsmaatschappij ook de persoonsgegevens verwerken van de persoon die huurder geweest is van de sociale huisvestingsmaatschappij. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de vermelde personen voldoen aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit.

De sociale huisvestingsmaatschappij wordt aangeduid als verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwerkt ook bijzondere categorieën van persoonsgegevens als vermeld in artikel 9.1, van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking gebeurt op basis van artikel 9.2, g) van de algemene verordening gegevensbescherming. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om de woonbehoefte te kunnen vaststellen om het grondrecht op wonen te realiseren.

De sociale huisvestingsmaatschappij is belast met:

1° de opmaak van een lijst van categorieën van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven;

2° het ter beschikking houden van de lijst, vermeld in punt 1°, van de aangewezen categorieën aan personen van de Vlaamse Toezichtcommissie;

3° de zorg dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen;

4° de verdere uitwerking van organisatorische en technische maatregelen die verzekeren dat alleen de gemachtigde personen toegang krijgen tot de gegevens.

De VMSW ondersteunt de sociale huisvestingsmaatschappij bij het nakomen van de verplichtingen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°.

In de privacyverklaring, vermeld in artikel 6, tweede lid en 13, derde lid, wordt bepaald hoe lang de persoonsgegevens worden bijgehouden. Ze worden in ieder geval niet langer bijgehouden dan noodzakelijk.

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 en de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, consulteert de sociale huisvestingsmaatschappij de bronnen, vermeld in het derde lid, over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, en verwerkt de verkregen gegevens.

Als de consultatie, vermeld in het eerste lid, geen of onvoldoende gegevens oplevert, vraagt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder de nodige gegevens te bezorgen. Als via de consultatie van de bronnen of via informatie van andere sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan die persoon die dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling kan reageren.

Onder de bronnen, vermeld in het eerste en tweede lid, worden onder meer begrepen:

- a) het Rijksregister van de natuurlijk personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;
- b) de instellingen van sociale zekerheid, vermeld in artikelen 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van dezelfde wet werd uitgebreid;
- c) de Federale Overheidsdienst Financiën;
- d) de Kruispuntbank Inburgering;
- e) de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- f) de Vlaamse Dienstenintegrator;
- g) de Kruispuntbank Sociale Zekerheid;
- h) de lokale besturen;
- i) Kind en Gezin;
- j) Kruispuntbank van Ondernemingen;
- k) Programmatorische federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie;
- l) Federale Pensioendienst;
- m) Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening;
- n) Nationaal Intermutualistisch College.

De gegevens die worden geconsulteerd bij de bronnen, vermeld in het derde lid, hebben betrekking op de identificatiegegevens van betrokkenen (naam, voornamen, geboortedatum, adres, ...), het inkomen, de gezinssamenstelling, gegevens over de onroerende rechten.

§ 3. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming."

HOOFDSTUK 3. — *Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening*

Art. 21. In artikel 4, eerste lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening wordt de zinsnede "artikel 3, § 3" vervangen door de zinsnede "artikel 3, § 4".

HOOFDSTUK 4. — *Slotbepalingen*

Art. 22. Dit besluit is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding ervan.

Art. 23. Artikelen 2, 3°, 7°, 10, 14 en 35 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid en dit besluit treden in werking op 1 januari 2020.

Art. 24. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 10 mei 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
G. BOURGEOIS

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

L. HOMANS

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2019/41343]

10 MAI 2019. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté de Financement, l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social et l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative

LE GOUVERNEMENT FLAMAND,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, l'article 20 ;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, l'article 33, § 3, remplacé par le décret du 14 octobre 2016 et modifié par le décret du 21 décembre 2018, l'article 38, § 1^{er}, remplacé par le décret du 23 décembre 2011 et modifié par les décrets des 31 mai 2013 et 19 décembre 2014, l'article 41, § 2, remplacé par le décret du 29 mars 2016, l'article 64, modifié en dernier lieu par le décret du 28 avril 2017 et l'article 79bis, inséré par le décret du 9 novembre 2018 ;

Vu le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, l'article 4.2.10, inséré par le décret du 31 mai 2013 et modifié par le décret du 29 mars 2019 ;

Vu le décret du 29 mars 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement, l'article 41 ;

Vu l'Arrêté de Financement du 21 décembre 2012 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative ;

Vu l'accord du Ministre flamand ayant le budget dans ses attributions, donné le 16 juillet 2018 ;

Vu l'avis 2018-20 du Conseil flamand du Logement, donné le 30 août 2018 ;

Vu l'avis n° 47/2019 de l'Autorité de protection des données (« Gegevensbeschermingsautoriteit »), rendu le 6 février 2019 ;

Vu l'avis 65.776/3 du Conseil d'État, donné le 25 avril 2019, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Insertion civique, du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté ;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE 1^{er}. — *Modifications de l'Arrêté de Financement du 21 décembre 2012*

Article 1^{er}. Dans l'article 4, § 1^{er}, 2° de l'Arrêté de Financement du 21 décembre 2012, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 18 décembre 2015, 3 février 2017 et 14 juillet 2017, le membre de phrase « logements locatifs sociaux et de logements acquisitifs sociaux » est remplacé par le membre de phrase « logements locatifs, logements acquisitifs sociaux ou logements locatifs modestes ».

Art. 2. Dans le même arrêté, l'intitulé du chapitre 3 est remplacé par ce qui suit :

« Chapitre 3. Opérations pour la réalisation et le maintien de logements locatifs sociaux et pour la réalisation et le maintien de logements locatifs sociaux, de logements acquisitifs sociaux ou de logements locatifs modestes dans un projet de logement social mixte, pour lequel une prise en charge ou une subvention est octroyée ».

Art. 3. Dans l'article 12/2 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 2017, le membre de phrase « logements locatifs et acquisitifs sociaux » est remplacé par le membre de phrase « logements locatifs, logements acquisitifs sociaux ou logements locatifs modestes ».

Art. 4. Dans l'article 13, § 4 et 5 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 18 décembre 2015 et 3 février 2017, le membre de phrase « logements locatifs et acquisitifs sociaux » est chaque fois remplacé par le membre de phrase « logements locatifs, logements acquisitifs sociaux ou logements locatifs modestes ».

Art. 5. Dans l'article 14, § 3 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 18 décembre 2015 et 3 février 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° le membre de phrase « logements locatifs et acquisitifs sociaux » est chaque fois remplacé par le membre de phrase « logements locatifs, logements acquisitifs sociaux ou logements locatifs modestes » ;

2° le membre de phrase « logement locatif ou acquisitif » est remplacé par le membre de phrase « logement locatif, logement acquisitif social ou logement locatif modeste » ;

3° dans l'alinéa premier, 2°, le membre de phrase « ou de logements locatifs modestes, » est inséré entre les mots « de logements acquisitifs sociaux » et les mots « le reste étant ».

Art. 6. Dans l'article 15 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 18 décembre 2015, 3 février 2017 et 14 juillet 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° le membre de phrase « logements locatifs et acquisitifs » est chaque fois remplacé par le membre de phrase « logements locatifs, logements acquisitifs sociaux ou logements locatifs modestes » ;

2° le membre de phrase « logement locatif ou acquisitif » est chaque fois remplacé par le membre de phrase « logement locatif, logement acquisitif social ou logement locatif modeste ».

Art. 7. Dans l'article 19, alinéa premier, du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 18 décembre 2015 et 3 février 2017, le membre de phrase « logements locatifs et acquisitifs » est chaque fois remplacé par le membre de phrase « logements locatifs, logements acquisitifs sociaux ou logements locatifs modestes ».

Chapitre 2. Modifications de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social

Art. 8. Dans l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le point 2°, le membre de phrase « une ou plusieurs personnes inscrites au registre d'inscription, visé à l'article 4 » est remplacé par les mots « la personne qui déclare être un futur locataire référentiel et une ou plusieurs personnes qui occuperont aussi le logement locatif modeste » ;

2° le point 4° est remplacé par ce qui suit :

« 4° personne référentielle : selon le cas, la personne souhaitant s'inscrire ou le candidat locataire » ;

3° il est ajouté un point 7°, rédigé comme suit :

« 7° règlement général sur la protection des données : le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données). ».

Art. 9. L'article 3 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 3. § 1^{er}. Dans le présent article, on entend par :

1° revenu actuel : la somme des revenus suivants, calculés sur la période de trois mois consécutifs précédant l'application, extrapolée à douze mois :

- a) le revenu imposable globalement et le revenu imposable distinctement ;
- b) le revenu d'intégration sociale ;
- c) l'allocation de remplacement de revenus aux personnes handicapées ;
- d) les revenus professionnels exonérés de taxes provenant de l'étranger ou acquis dans une institution européenne ou internationale ;

2° parcelle, destinée à la construction d'habitations : les parcelles non bâties dans la zone d'habitat, à l'exception de la zone résidentielle d'extension mentionnées aux plans d'exécution spatiaux ou aux plans d'aménagement, situées au bord d'une route dûment équipée telle que visée à l'article 4.3.5 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 2009, ainsi que toutes les parcelles pour lesquelles il existe une autorisation de lotissement non échue ou un permis d'environnement pour le lotissement de terrains ;

3° personne à charge :

- a) l'enfant qui est domicilié chez la personne référentielle et qui est mineur ou pour qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées ;
- b) l'enfant de la personne référentielle qui n'est pas domicilié chez lui mais qui habite régulièrement chez lui et qui est mineur ou pour qui des allocations familiales sont payées ;
- c) la personne considérée comme étant atteinte d'un handicap grave, ou qui, au moment de sa retraite, était considérée comme étant atteinte d'un handicap grave ;

4° revenu de référence : la somme des revenus suivants, reçus au cours de l'année à laquelle la dernière feuille d'imposition disponible a trait :

- a) le revenu imposable globalement et le revenu imposable distinctement ;
- b) le revenu d'intégration sociale ;
- c) l'allocation de remplacement de revenus aux personnes handicapées ;
- d) les revenus professionnels exonérés de taxes provenant de l'étranger ou acquis dans une institution européenne ou internationale.

Le Ministre peut arrêter les modalités pour le calcul du revenu actuel, visé à l'alinéa premier, 1°.

Pour être considérée comme personne à charge telle que visée à l'alinéa premier, 3°, c), les mêmes conditions s'appliquent que les conditions fixées en exécution de l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, c) de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement.

La feuille d'imposition visée à l'alinéa premier, 4°, concerne les revenus d'au maximum trois années précédant application.

Pour la détermination du revenu imposable globalement visé à l'alinéa premier, 1° et 4°, il est tenu compte des revenus professionnels propres réels.

Le revenu visé à l'alinéa premier, 1° et 4°, est indexé suivant l'indice santé du mois de juin de l'année précédant son application, la base étant le mois de juin de l'année à laquelle se rapporte le revenu.

§ 2. La personne qui souhaite s'inscrire pour un logement locatif modeste doit, avec les membres de son ménage, remplir les conditions suivantes :

1° ne pas avoir de logement ou de parcelle, destiné à la construction de logements, en tout ou en partie en pleine propriété ;

2° ne pas jouir d'un droit d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur un logement ou une parcelle destinée à la construction de logements ;

3° ne pas avoir de logement ou de parcelle destiné à la construction de logements, donné entièrement ou partiellement en bail emphytéotique ou en superficie ; La personne qui souhaite s'inscrire à une habitation louée modeste doit, avec les membres de sa famille, satisfaire aux conditions suivantes :

4° ne pas avoir donné le logement ou la parcelle destiné à la construction de logements, en totalité ou en partie, à l'usufruit ;

5° ne pas être gérant, administrateur ou actionnaire d'une société dans laquelle il ou un des membres de sa famille a introduit les droits réels visés aux 1° à 4° inclus ;

6° disposer d'un revenu de référence qui ne dépasse pas les limites visées au paragraphe 4 ;

7° être inscrit dans les registres de la population visés à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa premier, 1°, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, ou être inscrit en adresse de référence tel que visé à l'article 1^{er}, § 2, de la loi précitée.

Une personne peut démontrer qu'elle, et les membres de son ménage, remplissent la condition, visée à l'alinéa premier, 1° à 5° inclus, par le biais d'une déclaration sur l'honneur en ce qui concerne les biens immobiliers à l'étranger.

§ 3. Par dérogation au paragraphe 2, alinéa premier, 1° à 4° inclus, une personne peut toujours s'inscrire si elle :

1° a un logement ou une parcelle, destiné à la construction de logements, complètement en pleine propriété ensemble avec son époux, la personne avec laquelle il cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-époux, la personne avec laquelle il cohabitait légalement ou son ex-partenaire de fait, si les personnes précitées n'occuperont pas le logement locatif modeste ;

2° a la totalité du droit d'emphytéose, de superficie ou de l'usufruit sur un logement ou une parcelle, destiné à la construction de logements, ensemble avec son époux, la personne avec laquelle il cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-époux, la personne avec laquelle il cohabitait légalement ou son ex-partenaire de fait, si les personnes précitées n'occuperont pas le logement locatif modeste ;

3° a donné la totalité d'un logement ou d'une parcelle, destiné à la construction de logements, en emphytéose, superficie ou usufruit, ensemble avec son époux, la personne avec laquelle il cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-époux, la personne avec laquelle il cohabitait légalement ou son ex-partenaire de fait si les personnes précitées n'occuperont pas le logement locatif modeste ;

4° a acquis partiellement, à titre gratuit, un logement ou une parcelle, destiné à la construction d'habitations en pleine propriété ;

5° a acquis partiellement, à titre gratuit, un droit d'emphytéose, de superficie ou de l'usufruit sur un logement ou une parcelle, destiné à la construction de logements ;

6° a acquis partiellement, à titre gratuit, un logement ou une parcelle, destiné à la construction de logements sur laquelle un droit d'emphytéose ou un droit de superficie est donné.

§ 4. Les plafonds visés au paragraphe 2, alinéa premier, 6°, sont fixés à :

1° 28.167 euros pour une personne isolée sans personnes à charge ;

2° 30.795 euros pour une personne isolée handicapée telle que visée au paragraphe 1^{er}, 3°, c), sans aucune autre personne à charge ;

3° 42.247 euros pour d'autres personnes, majorés de 2.630 euros par personne à charge.

Si une personne répond à la définition d'une personne à charge, telle que visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 3°, a) ou b), et à la définition d'une personne à charge, telle que visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 3°, c), cette personne compte pour deux personnes à charge.

Les montants visés au premier alinéa, sont adaptés annuellement au 1^{er} janvier à l'évolution de l'indice de santé (base 2004) vers l'indice de santé du mois de juin de l'année précédente et avec comme base l'indice de santé de 119 pour juin 2012. Le résultat est arrondi au premier nombre naturel suivant.

§ 5. Si le candidat locataire n'a pas de revenu de référence, la société de logement social prend en compte le revenu actuel. Si le revenu de référence dépasse le plafond visé au paragraphe 4, alinéa premier, la personne est toujours inscrite si son revenu actuel est inférieur à ce plafond.

§ 6. Les logements suivants ne sont pas pris en considération pour le contrôle de la condition d'inscription visée au paragraphe 2, alinéa premier, 1° à 5° inclus :

1° le logement qui est situé en Région flamande qui a été déclaré inhabitable ou inadapté au maximum deux mois avant l'inscription ;

2° le logement qui est situé en Région flamande qui est inadapté aux possibilités physiques des personnes handicapées et qui est occupé par une personne handicapée qui souhaite se porter candidat ;

3° le logement qui est situé dans une zone de destination spatiale en Belgique où le logement n'est pas autorisé ;

4° le logement qui doit être libéré en application de l'article 18, § 2, alinéa deux, des articles 26, 60, § 3 et de l'article 90, § 6, alinéa deux, du Code flamand du Logement ;

5° le logement qui est occupé par la personne qui souhaite s'inscrire, et qui a perdu le contrôle de son logement à la suite d'une déclaration de faillite en application de l'article XX.32 du Code de droit économique ou à la suite d'un règlement collectif de dettes tel que visé à la partie V, titre IV, du Code judiciaire.

Dans le cas, visé à l'alinéa premier, 1°, le candidat locataire doit avoir occupé le logement à la date à laquelle le logement a été déclaré inhabitable en application de l'article 135 de la Nouvelle Loi communale ou à la date de l'examen de conformité qui a donné lieu à la déclaration d'inhabitabilité ou d'inaptitude en application de l'article 15 ou 16bis du Code flamand du Logement.

Art. 10. Dans l'article 5 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, le membre de phrase « 1° » est remplacé par le membre de phrase « 6° » ;

2° l'alinéa deux est remplacé par ce qui suit :

« Si le revenu de référence dépasse le plafond visé à l'article 3, § 4, alinéa premier, la personne satisfait quand même pour rester inscrite si le revenu actuel est inférieur à ce plafond. ».

Art. 11. Dans l'article 6 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° il est ajouté un point 3°, rédigé comme suit :

« 3° le caractère temporaire du contrat de location. » ;

2° il est ajouté un alinéa, rédigé comme suit :

« La société de logement social doit, au moment de l'enregistrement, fournir au candidat locataire un document contenant une déclaration de confidentialité détaillée exposant les droits de l'intéressé tels que définis au chapitre III du règlement général sur la protection des données. ».

Art. 12. Dans l'article 7 du même arrêté, le point 6° est remplacé par ce qui suit :

« 6° la notification que la société de logement social, conformément à la réglementation spécifiquement applicable lors de la communication des données personnelles, telle qu'elle peut être développée ou précisée au niveau fédéral ou flamand, obtient les déclarations, attestations ou données nécessaires sur les conditions et obligations visées par le présent décret. ».

Art. 13. À l'article 8, alinéa premier, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le point 2°, le membre de phrase « 1° » est remplacé par le membre de phrase « 6° » ;

2° dans le point 3°, les mots « fourni des déclarations ou des données mensongères ou incomplètes » sont remplacés par les mots « fait des déclarations ou fourni des données mensongères ou incomplètes ».

Art. 14. L'article 10 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 10. Les conditions d'inscription sont les mêmes que les conditions visées à l'article 3, § 2. L'article 3, § 3, 5 et 6 s'applique par analogie.

En cas d'application de l'article 3, §§ 3 et 6, alinéa premier, 1°, 2°, 4° et 5°, le candidat locataire doit respecter la condition de possession immobilière, visée à l'article 3, § 2, un an après l'attribution d'un logement locatif modeste. Si le locataire peut invoquer des raisons légitimes à cet effet, il peut demander à la société de logement social de prolonger le délai d'un an. Si le locataire ne respecte pas la condition de possession immobilière dans un délai d'un an ou, le cas échéant, dans le délai prolongé, le contrat de location est résilié moyennant un préavis de six mois. ».

Art. 15. L'article 13 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 13. Sans préjudice de l'application de l'article 12, lors de l'attribution d'un logement locatif modeste, la priorité est accordée aux candidats locataires qui se trouvent temporairement dans une situation particulière ou difficile et l'ordre chronologique des inscriptions au registre d'inscription est alors pris en compte.

La société de logement social évalue si un candidat locataire se trouve temporairement dans une situation spéciale ou difficile.

Au moment de la signature du contrat de location, la société de logement social transmet au locataire un document contenant une déclaration de confidentialité détaillée reprenant les droits visés au chapitre III du règlement général sur la protection des données. ».

Art. 16. À l'article 14, alinéa premier, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° le membre de phrase « souhaitant déroger des règles d'attribution générales visées dans la section 3, » est abrogé ;

2° le membre de phrase « sans que la commune puisse porter atteinte à la priorité visée à l'article 13, alinéa premier » est ajouté.

Art. 17. Dans l'article 15 du même arrêté, il est inséré entre les alinéas premier et deux un alinéa, rédigé comme suit :

« S'il apparaît que la société de logement social procède à des attributions sur la base de la situation temporaire spéciale ou difficile du candidat locataire, qui ne sont pas suffisamment justifiées, elle peut décider que, pour une période maximale d'un an, toute décision d'accorder cette priorité lui sera soumise. ».

Art. 18. Dans le même arrêté, il est inséré un chapitre 4/1, composé de l'article 15/1 et rédigé comme suit :

« Chapitre 4/1. Location

Art. 15/1. § 1^{er}. Les logements locatifs modestes sont loués pour un délai de six ans comme résidence principale sur la base d'un contrat de location écrit.

Si le locataire peut démontrer qu'il se trouve encore dans une situation temporaire spéciale ou difficile, il peut demander à la société de logement social de prolonger une fois le délai visé à l'alinéa premier d'un délai de trois ans.

A l'expiration du délai visé à l'alinéa premier, le contrat de location prend fin de plein droit sans qu'un préavis soit nécessaire. Le locataire ne peut en aucun cas se prévaloir d'une relocation tacite.

§ 2. Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment par envoi sécurisé, moyennant un préavis de trois mois. Le locataire n'est pas tenu de payer une indemnité de préavis en cas de résiliation anticipée du contrat de location.

§ 3. Le loyer du logement locatif modeste ne doit pas dépasser 90 % de la valeur marchande de ce logement.

Pour déterminer la valeur marchande, la société de logement social utilise le modèle d'estimation mis à disposition par l'agence autonomisée interne « Wonen-Vlaanderen ». Le modèle d'estimation est basé sur l'application web visée à l'article 5, § 5 du Code flamand du Logement.

Le modèle d'estimation est mis à jour lors de la mise à jour de l'application web visée à l'article 5, § 5 du Code flamand du Logement. ».

Art. 19. L'article 16 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 16. La personne référentielle peut, à peine d'irrecevabilité, introduire un recours par lettre recommandée et motivée auprès du superviseur dans les cas suivants :

1° il s'estime lésé par une décision de la société de logement social ;

2° il ne reçoit aucune décision formelle dans un délai de deux mois à compter de l'introduction de sa demande d'enregistrement.

Si l'alinéa premier, 1°, s'applique, il dispose d'un délai de trente jours à compter de la notification de la décision d'introduire un recours. En cas de décision d'attribuer un logement à un autre candidat locataire, il dispose d'un délai d'un an à compter de la date de l'attribution contestée pour introduire un recours. Si l'alinéa premier, 2° est applicable, il dispose d'un délai de six mois à compter de l'expiration du délai de deux mois précités pour introduire un recours.

La date de remise à la poste de la réclamation est assimilée à la date d'introduction du recours.

Le superviseur évalue le bien-fondé et transmet son évaluation à la société de logement social et à l'intéressé dans les trente jours à partir de la date de remise à la poste de la lettre recommandée de l'intéressé. Lorsque le superviseur juge le recours fondé, la société de logement social signifie sa nouvelle décision motivée à l'intéressé dans les trente jours de la réception de l'évaluation du superviseur, et en fournit une copie au superviseur à la même date.

Si la société de logement social constate que l'attribution aurait dû être faite à l'intéressé, ou si aucune décision n'est notifiée dans les trente jours suivant la réception de l'évaluation du superviseur, la priorité est donnée au candidat locataire pour de nouvelles attributions de logements locatifs modestes pendant une période de deux ans. Si aucune nouvelle décision de la société de logement social n'est notifiée dans les trente jours suivant la réception par la société de logement social de l'appréciation du superviseur sur d'autres décisions contestées, l'appréciation du superviseur se substitue à la décision manquante de la société de logement social.

Les décisions visées à l'alinéa premier, 1°, à l'exception de la décision d'attribuer un logement à un autre candidat locataire mentionnent la possibilité de recours, la forme sous laquelle ainsi que le délai dans lequel ce recours doit être formé. ».

Art. 20. Dans le même arrêté, il est inséré un chapitre 5/1, composé de l'article 16/1 et rédigé comme suit :

« Chapitre 5/1. Enquête relative au respect des conditions et obligations et la protection des données à caractère personnel

Art. 16/1. § 1^{er}. Afin de déterminer si les personnes qui souhaitent s'inscrire, les candidats locataires et les locataires se conforment aux conditions et obligations du présent arrêté, leurs données à caractère personnel sont traitées. S'il existe encore des montants dus à la fin du contrat de location, la société de logement social peut également traiter les données à caractère personnel de la personne qui a été locataire de la société de logement social. Les données traitées sont suffisantes, pertinentes et limitées aux données nécessaires pour établir que les personnes mentionnées se conforment aux conditions et obligations du présent arrêté.

La société de logement social est désignée comme responsable du traitement, tel que visé à l'article 4, 7), du règlement général sur la protection des données.

La société de logement social traite également des catégories particulières de données à caractère personnel telles que visées à l'article 9.1 du règlement général sur la protection des données. Ce traitement est effectué sur la base de l'article 9.2, g) du règlement général sur la protection des données. Le traitement de ces données est nécessaire pour pouvoir déterminer les besoins en matière de logement afin de réaliser le droit fondamental au logement.

La société de logement social est chargée :

1° d'établir une liste de catégories de personnes pouvant consulter les données à caractère personnel, leur qualité par rapport au traitement des données concernées étant définie de manière précise ;

2° de tenir la liste visée au point 1°, des catégories désignées à la disposition des personnes de la Commission de contrôle flamande ;

3° de veiller à ce que les personnes désignées soient tenues, par une obligation légale ou statutaire, ou par une disposition contractuelle équivalente, de respecter le caractère confidentiel des données concernées ;

4° d'élaborer des mesures organisationnelles et techniques assurant que seules les personnes mandatées aient accès aux données.

La VMSW aide la société de logement social à remplir les obligations visées à l'alinéa quatre, 1° et 2°.

La déclaration de confidentialité visée aux articles 6, alinéa deux, et 13, alinéa trois, précise la période pendant laquelle les données à caractère personnel doivent être conservées. En tout état de cause, elles ne seront pas conservées plus longtemps que nécessaire.

§ 2. Sans préjudice de l'application du paragraphe 3 et de la réglementation relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, notamment de la réglementation qui s'applique spécifiquement à la communication des données à caractère personnel, telles qu'elles peuvent être développées ou précisées au niveau fédéral ou flamand, la société de logement social consulte les sources visées à l'alinéa trois concernant les conditions et obligations visées au présent arrêté, et traite les données obtenues.

Si la consultation visée à l'alinéa premier ne fournit pas ou insuffisamment de données, la société de logement social demande à la personne qui souhaite s'inscrire de fournir au candidat locataire ou au locataire les données nécessaires. S'il s'avère, par la consultation des sources ou par l'intermédiaire d'informations d'autres sociétés de logement social, que la personne qui souhaite s'inscrire, le candidat-locataire ou le locataire ne satisfait plus aux conditions et obligations du présent arrêté, cette constatation est communiquée à cette personne qui pourra réagir dans un délai de quinze jours calendrier après la communication.

Parmi les sources, visées aux alinéas premier et deux, on entend notamment :

- a) le Registre national des personnes physiques visé à la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques ;
- b) les institutions de la sécurité sociale visées aux articles 1^{er} et 2, alinéa premier, 2°, de la loi du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale et les personnes assurant l'expansion du réseau de la sécurité sociale en application de l'article 18 de la même loi ;
- c) le Service Public Fédéral Finances ;
- d) la Banque Carrefour Insertion civique ;
- e) les organisations chargées de l'exécution de la politique flamande d'intégration et d'insertion civique ;
- f) l'Intégrateur de services flamand ;
- g) la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale ;
- h) les administrations locales ;
- i) Enfance et Famille ;
- j) la Banque-Carrefour des Entreprises ;
- k) le Service Public Fédéral de programmation Intégration Sociale ;
- l) le Service fédéral des Pensions ;
- m) l'Office national de l'emploi ;
- n) le Collège Intermutualiste National.

Les données consultées auprès des sources visées à l'alinéa trois concernent les données d'identification des personnes concernées (nom, prénoms, date de naissance, adresse, etc.), le revenu, la composition de la famille, les données relatives aux droits immobiliers.

§ 3. La VMSW coordonne les flux de données électroniques et l'échange de données électroniques entre les différents acteurs mentionnés dans le présent arrêté. Dans ce cadre, toutes les données électroniques peuvent être échangées par le biais de la VMSW. La VMSW peut également utiliser les données à des fins de traitement statistique et peut les mettre à la disposition des autres entités du domaine politique de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire à des fins de traitement statistique. La VMSW désigne un fonctionnaire responsable de la protection des données tel que visé à l'article 37 du règlement général sur la protection des données. ».

CHAPITRE 3. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative*

Art. 21. Dans l'article 4, alinéa premier, 2° de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative, le membre de phrase « l'article 3, § 3 » est remplacé par le membre de phrase « l'article 3, § 4 ».

CHAPITRE 4. — *Dispositions finales*

Art. 22. Le présent arrêté ne s'applique pas aux contrats de location conclus avant la date de son entrée en vigueur.

Art. 23. Les articles 2, 3° et 7°, 10, 14 et 35 du décret du 29 mars 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement et le présent arrêté entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Art. 24. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 10 mai 2019.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
G. BOURGEOIS

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Insertion civique,
du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,
L. HOMANS

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2019/41414]

17 MEI 2019. — Besluit van de Vlaamse Regering tot erkenning van het graduaat in het programmeren als nieuwe opleiding van de Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op het decreet van 30 april 2009 betreffende het secundair na secundair onderwijs en het hoger beroepsonderwijs, artikel 17, gewijzigd bij de decreten van 12 juli 2013, 23 december 2016 en 8 december 2017;

Gelet op de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013, bekrachtigd bij het decreet van 20 december 2013, artikel II.88, § 1, vervangen bij het decreet van 4 mei 2018;

Gelet op de intentieverklaring van 26 oktober 2017 tussen GO! Scholengroep Antwerpen en de Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen inzake de overdracht en de inbedding van HBO5-opleidingen;

Gelet op het toetsingsbesluit van 25 maart 2019 van de Nederlands-Vlaamse Accreditatieorganisatie;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 3 mei 2019;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor begroting, gegeven op 10 mei 2019;

Overwegende het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 tot ontwikkeling van de onderwijskwalificatie graduaat in het programmeren;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Onderwijs;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De graduaatsopleiding 'graduaat in het programmeren' wordt erkend als nieuwe opleiding van de Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen, vestigingen Antwerpen, Mechelen en Turnhout.

De opleiding, vermeld in het eerste lid, is ondergebracht in het studiegebied Handelswetenschappen en bedrijfskunde. De studieomvang van de opleiding bedraagt honderdtwintig studiepunten en de onderwijstaal is Nederlands.

De opleiding, vermeld in het eerste lid, kan worden georganiseerd vanaf het academiejaar 2019-2020.

Art. 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor het onderwijs, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 17 mei 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Onderwijs,
H. CREVITS