

LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS
WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2019/41453]

17 MEI 2019. — Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het sociaal beheer van woningen

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 18, §2, gewijzigd bij het decreet van 23 maart 2012, artikel 86, tweede lid, vervangen bij het decreet van 25 mei 2007 en gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014 en artikel 90, vervangen bij het decreet van 4 mei 2018;

Gelet op het decreet van 4 mei 2018 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 11, eerste lid;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;

Gelet op 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;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

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 advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 6 februari 2019;

Gelet op advies 65.484/3 van de Raad van State, gegeven op 16 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. — *Het sociaal beheer van woningen*

Artikel 1. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder :

1° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Art. 2. De werkzaamheden, vermeld in artikel 90, §3, tweede en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn van het sociaal beheersrecht, worden begrensd door de normen en het maximale subsidiabele bedrag in de simulatietabel voor een investeringsverrichting, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 3°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

De minister kan de normen en het maximale subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, na mededeling in de Vlaamse Regering specifiek in het kader van het sociaal beheersrecht verduidelijken.

Art. 3. Onder de normale beheerskosten, vermeld in artikel 90, §3, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, worden de volgende kosten verstaan :

1° de kosten voor de ontruiming van de woning in functie van het beheer;

2° de kosten voor het financieel, juridisch en administratief beheer;

3° de kosten voor het technisch beheer;

4° de kosten voor het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

Art. 4. Het beroep, vermeld in artikel 90, §5, van de Vlaamse Wooncode, wordt met een gemotiveerd verzoekschrift ingesteld bij de minister, binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending waarmee de beslissing, vermeld in artikel 90, §2, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt bekendgemaakt.

In het eerste lid wordt verstaan onder werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

Het verzoekschrift moet, om ontvankelijk te zijn, met een beveiligde zending verstuurd worden. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

In het derde lid wordt verstaan onder agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.

Binnen drie maanden na de datum van de beveiligde zending, vermeld in het derde lid, neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

Art. 5. De absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is, vermeld in artikel 90, §6, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, geldt voor de bewoner die voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, vastgesteld krachtens artikel 95, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode. Voor de toepassing van de voorwaarde inzake onroerend bezit wordt er, als de woningbezitter de laatste bewoner is, geen rekening gehouden met de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is.

Art. 6. De akte met het oog op de overschrijving in de registers van de hypothecaire openbaarmaking, vermeld in artikel 90, §8, van de Vlaamse Wooncode, wordt opgesteld aan de hand van de volgende modellen die opgenomen zijn in de volgende bijlagen, die bij dit besluit zijn gevoegd :

1° bijlage 1 : het model voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht;

2° bijlage 2 : het model voor de beëindiging van het sociaal beheersrecht.

HOOFDSTUK 2. — *Wijzigingsbepalingen*

Art. 7. In het opschrift van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013, worden de woorden “en het sociaal beheersrecht op woningen” opgeheven.

Art. 8. In artikel 1 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007, 20 mei 2011 en 12 juli 2013, wordt punt 8° opgeheven.

Art. 9. Artikel 29 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007, wordt opgeheven.

Art. 10. In artikel 30 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, wordt de zinsnede “artikel 29” vervangen door de zinsnede “artikel 86, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode”.

Art. 11. In titel III van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 en 17 juli 2013, wordt hoofdstuk II, dat bestaat uit artikel 31 tot en met 41, opgeheven.

Art. 12. In artikel 3, §4, eerste lid, 6°, 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, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “artikel 90, §1, vierde lid” vervangen door de zinsnede “artikel 90, §6, tweede lid”.

Art. 13. In artikel 19, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “artikel 90, §1, vierde lid” vervangen door de zinsnede “artikel 90, §6, tweede lid”.

Art. 14. In artikel 21, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen wordt het derde lid opgeheven.

Art. 15. In artikel 3, §5, eerste lid, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt de zinsnede “artikel 90, §1, vierde lid” vervangen door de zinsnede “artikel 90, §6, tweede lid”.

HOOFDSTUK 3. — *Slotbepalingen*

Art. 16. Artikel 2, 1°, en artikel 3 van het decreet van 4 mei 2018 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid treden in werking.

Art. 17. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, 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 Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,
L. HOMANS

Bijlage 1. Model van akte voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht als vermeld in artikel 6, 1°

Ondergetekende, ... (naam en voornaam), burgemeester van ... (naam gemeente),

verklaart bij authentieke akte met toepassing van artikel 90, §8, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en met het oog op de overschrijving in de registers van de hypothecaire openbaarmaking

dat ... (bevoegde gemeentelijke instantie) van ... (naam gemeente) op ... (datum) beslist heeft om met toepassing van artikel 90, §2, vierde lid, van het voormelde decreet het sociaal beheersrecht te vestigen op de woning, gelegen te ... (volledig adres). Die beslissing gaat in op ... (datum van de kennisgeving van de beslissing aan de woningbezitter).

Relaas van de procedure tot vestiging van het sociaal beheersrecht:

...
...
...

Gedaan te ... (plaats) op ... (datum).

... (naam)
... (functie)

... (handtekening)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse regering van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen.

Brussel, 17 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

Bijlage 2. Model van akte voor de beëindiging van het sociaal beheersrecht als vermeld in artikel 6, 2°

Ondergetekende, ... (naam en voornaam), burgemeester van ... (naam gemeente),

verklaart bij authentieke akte met toepassing van artikel 90, §8, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en met het oog op de overschrijving in de registers van de hypothecaire openbaarmaking

dat het sociaal beheersrecht op de woning, gelegen te ... (volledig adres), gevestigd met ingang van ... (datum van de kennisgeving aan de woningbezitter van de beslissing tot vestiging), beëindigd wordt met ingang van ... (datum), ingevolge: (schrappen wat niet past)

○ het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 90, §3, eerste of vierde lid, van het voormelde decreet

○ de beslissing van ... (bevoegde gemeentelijke instantie) van ... (naam gemeente) op ... (datum) tot beëindiging van het sociaal beheersrecht met toepassing van artikel 90, §3, derde lid, van het voormelde decreet

○ de beëindiging van het sociaal beheersrecht door de woningbezitter met toepassing van artikel 90, §7, van het voormelde decreet

Gedaan te ... (plaats) op ... (datum).

... (naam)

... (functie)

... (handtekening)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen.

Brussel, 17 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 - 2019/41453]

17 MAI 2019. — Arrêté du Gouvernement flamand relatif à la gestion sociale d'habitations

LE GOUVERNEMENT FLAMAND,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, l'article 20, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, l'article 18, § 2, modifié par le décret du 23 mars 2012, l'article 86, alinéa 2, remplacé par le décret du 25 mai 2007 et modifié par le décret du 28 mars 2014 et l'article 90, remplacé par le décret du 4 mai 2018 ;

Vu le décret du 4 mai 2018 modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, en ce qui concerne le droit de préemption et le droit de gestion sociale, et modifiant diverses dispositions du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, l'article 11, alinéa 1^{er} ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations ;

Vu 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 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013 portant les normes de qualité et de sécurité pour habitations ;

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

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 6 février 2019 ;

Vu l'avis 65.484/3 du Conseil d'État, donné le 16 avril 2019,

en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o 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}. — *La gestion sociale d'habitations*

Article 1^{er}. Dans le présent chapitre, on entend par :

1^o ministre : le ministre flamand ayant le logement dans ses attributions ;

2^o Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement.

Art. 2. Les travaux visés à l'article 90, § 3, alinéas 2 et 4 du Code flamand du Logement, dont les coûts entrent en considération pour une éventuelle prolongation du délai du droit de gestion sociale, sont limités par les normes et le montant maximum éligible du tableau de simulation pour une opération d'investissement, visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o de l'arrêté de Procédure Logement du 14 juillet 2017.

Le ministre peut clarifier, spécifiquement dans le contexte du droit de gestion sociale, les normes et le montant maximum éligible, visés à l'alinéa 1^{er}, après notification au sein du Gouvernement flamand.

Art. 3. Les frais de gestion normaux, visés à l'article 90, § 3, alinéa 4 du Code flamand du Logement s'entendent des frais suivants :

1^o les frais d'évacuation de l'habitation en vue de la gestion ;

2^o les frais de gestion financière, juridique et administrative ;

3^o les frais de gestion technique ;

4^o les frais de gestion des installations d'utilité publique, de l'élimination des déchets et des services de nettoyage.

Art. 4. Le recours visé à l'article 90, § 5 du Code flamand du Logement est introduit auprès du ministre au moyen d'une requête motivée dans les trente jours à partir du troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi sécurisé par lequel la décision visée à l'article 90, § 2, alinéa 4 du Code flamand du Logement est notifiée.

Dans l'alinéa 1^{er}, il convient d'entendre par jour ouvrable : chaque jour civil, exceptés les samedi, dimanche ou jours fériés légaux.

Pour être recevable, la requête doit être envoyée par envoi sécurisé. Elle est envoyée à l'adresse de l'agence à Bruxelles.

Dans l'alinéa 3, il convient d'entendre par agence : l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique Agence du Logement - Flandre (« Wonen-Vlaanderen »), créée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 décembre 2005 portant création de l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique Habitat Flandre.

Le ministre statue dans les trois mois de la date de l'envoi sécurisé, visé à l'alinéa 3. Si aucune décision n'est prise dans ce délai, le recours est réputé rejeté.

Art. 5. La priorité absolue pour l'attribution de l'habitation faisant l'objet du droit de gestion sociale, visée à l'article 90, § 6, alinéa 2 du Code flamand du Logement, est réservée à l'occupant qui remplit les conditions en matière de propriété immobilière et de revenu, fixées en vertu de l'article 95, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o du Code flamand du Logement. Pour l'application de la condition en matière de propriété immobilière l'habitation faisant l'objet du droit de gestion sociale n'est pas prise en compte, si le propriétaire de l'habitation est le dernier occupant.

Art. 6. L'acte d'inscription aux registres de la publicité hypothécaire, visé à l'article 90, § 8 du Code flamand du Logement, est établi sur la base des modèles suivants, tels qu'ils figurent dans les annexes suivantes jointes au présent arrêté :

1^o annexe 1^{re} : le modèle pour la décision d'établir le droit de gestion sociale ;

2^o annexe 2 : le modèle pour la cessation du droit de gestion sociale.

Chapitre 2. — *Dispositions modificatives*

Art. 7. Dans l'intitulé de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013, les mots « et au droit de gestion sociale d'habitations » sont abrogés.

Art. 8. Dans l'article 1^{er} du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 19 juillet 2007, 20 mai 2011 et 12 juillet 2013, le point 8^o est abrogé.

Art. 9. L'article 29 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 juillet 2007, est abrogé.

Art. 10. Dans l'article 30 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006, le membre de phrase « l'article 29 » est remplacé par le membre de phrase « l'article 86, alinéa 2 du Code flamand du Logement ».

Art. 11. Dans le titre III du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 27 janvier 2006 et 17 juillet 2013, le chapitre II, qui se compose des articles 31 à 41, est abrogé.

Art. 12. Dans l'article 3, § 4, alinéa 1^{er}, 6^o 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, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « 90, § 1^{er}, alinéa quatre » est remplacé par le membre de phrase « l'article 90, § 6, alinéa 2 ».

Art. 13. Dans l'article 19, alinéa 1^{er}, 2^o du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « l'article 90, § 1^{er}, alinéa quatre » est remplacé par le membre de phrase « l'article 90, § 6, alinéa 2 ».

Art. 14. Dans l'article 21, § 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013 portant les normes de qualité et de sécurité pour habitations, l'alinéa 3 est abrogé.

Art. 15. Dans l'article 3, § 5, alinéa 1^{er}, 6^o de l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social, le membre de phrase « l'article 90, § 1^{er}, alinéa quatre » est remplacé par le membre de phrase « l'article 90, § 6, alinéa 2 ».

Chapitre 3. — *Dispositions finales*

Art. 16. L'article 2, 1^o et l'article 3 du décret du 4 mai 2018 modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, en ce qui concerne le droit de préemption et le droit de gestion sociale, et modifiant diverses dispositions du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière entrent en vigueur.

Art. 17. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 17 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

Annexe 1re. Modèle d'acte pour la décision d'établir le droit de gestion sociale, tel que visé à l'article 6, 1^o

Je soussigné(e), ... (nom et prénom), bourgmestre de (nom commune),

déclare par acte authentique en application de l'article 90, § 8 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, et en vue de l'inscription aux registres de la publicité hypothécaire

que ... (instance communale compétente) de ... (nom commune) ... a décidé le ... (date), en application de l'article 90, § 2, alinéa 4 du décret précité, d'établir le droit de gestion sociale sur l'habitation sise à ... (adresse complète). Cette décision prend effet le ... (date de notification de la décision au propriétaire de l'habitation).

Déroulement de la procédure d'établissement du droit de gestion sociale :

...
...
...

Fait à ... (lieu) le ... (date).

... (nom)
... (fonction)

... (signature)

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 mai 2019 relatif à la gestion sociale d'habitations.

Bruxelles, le 17 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

Annexe 2. Modèle d'acte pour la cessation du droit de gestion sociale, tel que visé à l'article 6, 2°

Je soussigné(e), ... (nom et prénom), bourgmestre de ... (nom commune),

déclare par acte authentique en application de l'article 90, § 8 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, et en vue de l'inscription aux registres de la publicité hypothécaire

que le droit de gestion sociale sur l'habitation sise à ... (adresse complète), établi à partir du ... (date de notification au propriétaire de l'habitation de la décision d'établissement), prend fin à partir du ... (date), par suite de :
(biffez la mention inutile)

- l'expiration du délai visé à l'article 90, § 3, alinéa 1er ou 4 du décret précité
- la décision de ... (instance communale compétente) de ... (nom commune) du ... (date) de cesser le droit de gestion sociale en application de l'article 90, § 3, alinéa 3 du décret précité
- la cessation du droit de gestion sociale par le propriétaire de l'habitation en application de l'article 90, § 7 du décret précité

Fait à ... (lieu) le ... (date).

... (nom)

... (fonction)

... (signature)

Vu pour être joint à l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 mai 2019 relatif à la gestion sociale d'habitations.

Bruxelles, le 17 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