

VLAAMSE OVERHEID

N. 2011 — 3098

[2011/205852]

28 OKTOBER 2011. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikelen 42, 43, 56 en 70 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 en van artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 72, eerste lid, 3^o, vervangen bij het decreet van 8 december 2000, en artikel 99, § 1, vervangen bij het decreet van 15 december 2006;

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 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 12 oktober 2011;

Gelet op het verzoek om spoedbehandeling, gemotiveerd door de omstandigheid dat in 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 onder meer een nieuwe huurprijsberekening wordt ingevoerd voor de sociale huurwoningen;

Overwegende dat de huurprijsberekening is ingevoerd met een vastgestelde overgangperiode van drie jaar en volledige inwerkingtreding vanaf 1 januari 2011;

Overwegende dat met het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 november 2010 tot wijziging van artikelen 45, 49 en 70 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, en van artikel 23 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten ervoor is geopteerd om de overgangperiode nog te verlengen tot en met het jaar 2011;

Overwegende dat vanaf 1 januari 2012 de nieuwe huurprijsberekening van het Kaderbesluit Sociale Huur uitwerking moet krijgen;

Overwegende dat de invulling van de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs onontbeerlijke parameters zijn om de nieuwe huurprijsberekening gestalte te geven;

Overwegende dat moet worden vermeden dat de onverkorte toepassing van de nieuwe huurprijsberekening in bepaalde gevallen zou kunnen leiden tot te bruuske stijgingen;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappijen in staat moeten zijn om de huurprijzen voor 2012 te kunnen vaststellen en ook op tijd de huurders moeten kunnen informeren van de nieuwe huurprijs die ze vanaf januari 2012 zullen moeten betalen;

Overwegende dat deze bepalingen dan ook met spoedeisend karakter moeten worden bekendgemaakt;

Gelet op advies 50479/3 van de Raad van State, gegeven op 24 oktober 2011, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Artikel 42 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, wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 42. Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 100 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 200 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal :

minimale huurprijs = 100 euro + ((marktwaarde - 250 euro)/(650 euro - 250 euro) × 100 euro)."

Art. 2. Artikel 43 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 43. Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 115 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal :

patrimoniumkorting = 115 euro × (650 euro - marktwaarde)/(650 euro - 250 euro)."

Art. 3. In artikel 56 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o tussen de woorden "Alle bedragen" en de woorden "in dit besluit" worden de woorden ", met uitzondering van de bedragen 250 euro en 650 euro, vermeld in artikel 42 en 43," ingevoegd;

2^o er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"De bedragen 250 euro en 650 euro, vermeld in artikel 42 en 43, worden geactualiseerd overeenkomstig artikel 40. Ze worden daartoe beschouwd als geschatte marktwaarden, waarvan de schatting is uitgevoerd in het jaar 2011."

Art. 4. Aan artikel 70 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 november 2010, worden een paragraaf 5 en een paragraaf 6 toegevoegd, die luiden als volgt :

“§ 5. In de jaren 2012 en 2013 heeft de verhuurder de mogelijkheid om een sterke verhoging van de huurprijs ten opzichte van het voorgaande jaar af te zwakken, overeenkomstig de hierna vermelde voorwaarden.

De huurprijs, berekend overeenkomstig artikel 38 tot en met 50, wordt vergeleken met de overgangshuurprijs. Die overgangshuurprijs is het resultaat van de berekening van de aangepaste huurprijs overeenkomstig paragraaf 3, waarbij de volgende regels in acht worden genomen :

1° er wordt rekening gehouden met de gezinssamenstelling en het inkomen van de huurder, zoals dat in het jaar van toepassing voor de huurprijsberekening gebeurt;

2° er wordt rekening gehouden met de referentiehuurprijs die in 2011 voor de huurprijsberekening werd gebruikt, geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand juni 2010 naar de maand juni voorafgaand aan het jaar van toepassing. Het resultaat wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal;

3° de bedragen A, B, C en D zijn de bedragen die van toepassing zijn voor de jaren 2010 en 2011, geïndexeerd overeenkomstig artikel 56;

4° de begrenzing die geldt, is de begrenzing, vermeld in paragraaf 3, tweede lid, 3°.

Als de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46, in 2012 ten opzichte van de overgangshuurprijs sterker stijgt dan het hoogste bedrag van 5 % van de overgangshuurprijs en 20 euro, kan de verhuurder de stijging afzwakken door een huurvermindering aan de huurder toe te kennen. De huurvermindering bedraagt niet meer dan het kleinste van de volgende bedragen :

1° het bedrag in de stijging dat 5 % van de overgangshuurprijs overschrijdt;

2° het bedrag in de stijging dat 20 euro overschrijdt;

3° twee derde van het verschil tussen de overgangshuurprijs en de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46.

Als de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46, in 2013 ten opzichte van de overgangshuurprijs sterker stijgt dan het hoogste bedrag van 10 % van de overgangshuurprijs en 40 euro, kan de verhuurder de stijging afzwakken door een huurvermindering aan de huurder toe te kennen. De huurvermindering bedraagt niet meer dan het kleinste van de volgende bedragen :

1° het bedrag in de stijging dat 10 % van de overgangshuurprijs overschrijdt;

2° het bedrag in de stijging dat 40 euro overschrijdt;

3° een derde van het verschil tussen de overgangshuurprijs en de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46.

§ 6. In afwijking van artikel 42 en 43, worden de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting voor de huurovereenkomsten die gesloten zijn voor 1 januari 2012, berekend op basis van de basishuurprijs, geïndexeerd overeenkomstig artikel 49, in plaats van op basis van de marktwaarde. Vanaf 2013 worden de minimale huurprijs en patrimoniumkorting jaarlijks 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 juni 2011 (116,43). Vanaf het moment dat de basishuurprijs wordt aangepast overeenkomstig artikel 49, geldt de indexatie, vermeld in artikel 49.”.

Art. 5. Aan artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkkosten wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“Voor de bepaling van de theoretische huurinkomsten in het jaar 2012 en 2013 wordt geen rekening gehouden met de huurvermindering, vermeld in artikel 70, § 5, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.”.

Art. 6. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2012.

Art. 7. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 28 oktober 2011.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

F. VAN DEN BOSSCHE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2011 — 3098

[2011/205852]

28 OCTOBRE 2011. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant les articles 42, 43, 56 et 70 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 et l'article 22 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 72, alinéa premier, 3°, remplacé par le décret du 8 décembre 2000, et l'article 99, § 1^{er}, remplacé par le décret du 15 décembre 2006;

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 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 12 octobre 2011;

Vu la demande de traitement d'urgence, motivée par la circonstance qu'à 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, un nouveau calcul du loyer est introduit, entre autres, pour les habitations de location sociales;

Considérant que le calcul du loyer a été introduit, prévoyant une période de transition fixée à trois ans et l'entrée en vigueur complète à partir du 1^{er} janvier 2011;

Considérant qu'avec l'Arrêté du Gouvernement flamand du 12 novembre 2010 modifiant les articles 45, 49 et 70 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, et l'article 23 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents, il a été décidé de prolonger la période de transition jusqu'à l'année 2011;

Considérant qu'à partir du 1^{er} janvier 2012 le nouveau calcul du loyer de l'Arrêté-cadre sur la location sociale doit produire ses effets;

Considérant que la concrétisation d'une réduction patrimoniale et du loyer minimal sont des paramètres minimaux pour concrétiser le nouveau calcul du loyer;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter que l'application intégrale du nouveau calcul du loyer pourrait conduire, dans certains cas, à des augmentations trop brusques;

Considérant que les sociétés de logement social doivent être en état de fixer les loyers pour 2012 et d'informer les locataires à temps du nouveau loyer qu'ils devront payer à partir de janvier 2012;

Considérant que ces dispositions doivent dès lors être publiées d'urgence;

Vu l'avis 50479/3 du Conseil d'Etat, donné le 24 octobre 2011, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 2^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale;

Après délibération,

Arrête :

Art. 1^{er}. L'article 42 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, est remplacé par la disposition suivante :

"Art. 42. Un loyer minimal conforme à chaque valeur marchande est fixé. Pour une habitation avec une valeur marchande inférieure ou égale à 250 euros, le loyer minimal est égal à 100 euros. Pour une habitation avec une valeur marchande supérieure ou égale à 650 euros, le loyer minimal est égal à 200 euros. Pour des habitations avec d'autres valeurs marchandes, le loyer minimal varie en proportion directe à la valeur marchande et le loyer minimal est égal au résultat de la formule suivante, arrondi à l'unité la plus proche :

loyer minimal = 100 euros + ((valeur marchande - 250 euros)/(650 euros - 250 euros) × 100 euros)."

Art. 2. L'article 43 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

"Art. 43. Une réduction patrimoniale conforme à chaque valeur marchande est fixée. Pour une habitation avec une valeur marchande inférieure ou égale à 250 euros, la réduction patrimoniale est égale à 115 euros. Pour une habitation avec une valeur marchande supérieure ou égale à 650 euros, la réduction patrimoniale est égale à 0 euros. Pour des habitations avec d'autres valeurs marchandes la réduction patrimoniale est inversement proportionnelle à la valeur marchande et la réduction patrimoniale est égale au résultat de la formule suivante, arrondi à l'unité la plus proche :

réduction patrimoniale = 115 euros × (650 euros - valeur marchande)/(650 euros - 250 euros)."

Art. 3. A l'article 56 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1^o les mots ", à l'exception des montants 250 euros et 650 euros, visés aux articles 42 et 43, " sont insérés entre les mots " Tous les montants " et les mots " mentionnés dans le présent arrêté ";

2^o il est ajouté un alinéa deux, rédigé comme suit :

" Les montants 250 euros et 650 euros, visés aux articles 42 et 43, sont actualisés conformément à l'article 40. Ils sont considérés à cet effet comme des valeurs marchandes estimées, dont l'estimation a été effectuée dans l'année 2011."

Art. 4. L'article 70 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 novembre 2010, est complété par un paragraphe 5 et un paragraphe 6, rédigés comme suit :

" § 5. Dans les années 2012 et 2013, le bailleur a la possibilité d'affaiblir une forte augmentation du loyer par rapport à l'année précédente, conformément aux conditions mentionnées ci-après.

Le loyer, calculé conformément aux articles 38 à 50 inclus, est comparé au loyer transitoire. Le loyer transitoire est le résultat du calcul du loyer adapté conformément au § 3, tout en tenant compte des règles suivantes :

1^o il est tenu compte de la composition du ménage et du revenu du locataire, tel qu'il est prévu dans l'année d'application pour le calcul des loyers;

2^o il est tenu compte du loyer de référence appliqué en 2011 pour le calcul du loyer, indexé sur la base de l'indice santé du mois de juin 2010 vers celui du mois de juin précédant l'année d'application. Le résultat est arrondi à l'unité la plus proche;

3^o les montants A, B, C et D sont les montants qui sont applicables pour les années 2010 et 2011, indexés conformément à l'article 56;

4^o la limitation applicable est celle, visée au § 3, alinéa deux, 3^o.

Si le loyer adapté, visé à l'article 46, augmente en 2012 plus fortement par rapport au loyer transitoire que le montant le plus élevé de 5 % du loyer transitoire, majoré de 20 euros, le bailleur peut affaiblir l'augmentation en accordant une diminution de loyer au locataire. La diminution du loyer ne dépasse pas le montant le moins élevé des montants suivants :

1^o le montant dans l'augmentation qui dépasse 5 % du loyer transitoire;

2^o le montant dans l'augmentation qui dépasse 20 euros;

3^o deux tiers de la différence entre le loyer transitoire et le loyer adapté, visé à l'article 46.

Si le loyer adapté, visé à l'article 46, augmente en 2013 plus fortement par rapport au loyer transitoire que le montant le plus élevé de 10 % du loyer transitoire, majoré de 40 euros, le bailleur peut affaiblir l'augmentation en accordant une diminution de loyer au locataire. La diminution du loyer ne dépasse pas le montant le moins élevé des montants suivants :

1^o le montant dans l'augmentation qui dépasse 10 % du loyer transitoire;

2^o le montant dans l'augmentation qui dépasse 40 euros;

3^o un tiers de la différence entre le loyer transitoire et le loyer adapté, visé à l'article 46.

§ 6. Par dérogation aux articles 42 et 43, le loyer minimal et la réduction patrimoniale pour des contrats de location conclus avant le 1^{er} janvier 2012, calculés sur la base du loyer de base, sont indexés conformément à l'article 49, au lieu de sur la base de la valeur marchande. A partir de 2013 le loyer minimal et la réduction patrimoniale sont adaptés annuellement à l'évolution de l'indice de santé (base 2004) de l'indice de santé du mois de juin de l'année précédente et ayant comme base l'indice de santé de juin 2011 (116,43). A partir du moment de l'adaptation du loyer de base conformément à l'article 49, l'indexation, visée à l'article 49, est d'application."

Art. 5. A l'article 22 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 portant financement des sociétés de logement social en vue de la réalisation d'habitations de location sociales et des frais de fonctionnement y afférents, il est inséré un alinéa deux, rédigé comme suit :

"Pour la détermination des revenus de location théoriques dans les années 2012 et 2013, il n'est pas tenu compte de la diminution du loyer, visée à l'article 70, § 5, 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."

Art. 6. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2012.

Art. 7. La Ministre flamande ayant le logement dans ses attributions est chargée de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 28 octobre 2011.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,
F. VAN DEN BOSSCHE

VLAAMSE OVERHEID

N. 2011 — 3099

[C - 2011/35967]

10 NOVEMBER 2011. — Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets

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 22, § 1, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, artikel 22bis, § 2, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 27 mei 2011;

Gelet op het advies van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 30 juni 2011;

Gelet op het advies 49.785/3 van de Raad van State, gegeven op 21 juni 2011, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — Algemene bepalingen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

1^o aanmelden : de VMSW op de hoogte brengen van een gepland project en de verrichtingen die eraan verbonden zijn, zoals vermeld in artikel 4, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten;

2^o agentschap : het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaamse ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

3^o applicatie : de digitale applicatie voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief, die het agentschap daarvoor ter beschikking stelt;

4^o bindend sociaal objectief : het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

5^o decreet Grond- en Pandenbeleid : het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

6^o groeipad : het ritme van de programmatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels in het Vlaamse Gewest in de periode 2009-2023;

7^o groeiritme : het ritme van de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels in het Vlaamse Gewest in de periode van 1 januari 2004 tot en met 31 augustus 2009;

8^o Investeringsfonds : het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

9^o minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen;

10^o nulmeting : de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage die bij het decreet Grond- en Pandenbeleid is gevoegd;

11^o openbaar bestuur : een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

12^o sociaal verhuurkantoor : sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode erkend is als huurdienst;

13^o sociale huisvestingsmaatschappij : een erkende sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 40 van de Vlaamse Wooncode;