

BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 11 SEPTEMBER 2020 TOT UITVOERING VAN DE VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021

Boek 1. Inleidende bepalingen

Deel 1. Citeeropschrift

Art. 1.1. Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deel 2. Algemene definities

Art. 1.2. In dit besluit wordt verstaan onder:

1° 65-plusser: de persoon die minstens 65 jaar oud is op de aanvraagdatum en de premiewoning op de aanvraagdatum als hoofdverblijfplaats bewoont;

2° aangroei van de waarde: het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning na en voor de uitvoering van de werkzaamheden;

3° [...]¹

4° actualisatiebestand: het elektronische bestand van de wachtlijsten van kandidaat-huurders, dat de VMSW bijhoudt op basis van de periodieke actualisatie van de inschrijvingsregisters;

5° ADL-centrum: het centrale dienstlokaal waar de hulpaanvraag aankomt en vanwaaruit een vergunde zorgaanbieder assistentie bij de activiteiten van het dagelijkse leven verstrekt en coördineert;

6° ADL-cluster: een geheel van twaalf tot vijftien ADL-woningen dat geïntegreerd is in een sociale woonwijk en dat verbonden is met een ADL-centrum via een communicatie- en oproepsysteem;

7° ADL-woning: een wooneigenheid die aangepast en uitgerust is om de activiteiten van het dagelijkse leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, die gesubsidieerd is op basis van artikel 5.40 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die zich bevindt in een ADL-cluster;

8° afdeling Toezicht: de afdeling Toezicht van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005;

9° agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen dat is opgericht bij het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;

10° ³ [...]³

11° appartement: woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, en die geen duplex is;

11/1° ⁷[appartementsgedebou: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit meerdere premiewoningen of bestaande uit een premiewoning en een of meerdere eenheden zonder woonfunctie]⁷

12° arbeidsongeschiktheid: elke toestand die aanleiding geeft tot het verkrijgen van een arbeidsonge-

schiktheidsuitkering, en waarbij de persoon in kwestie geen andere belastbare beroepsinkomsten heeft, noch als werknemer, noch als zelfstandige;

13° archeologische opgraving: het gebruik van wetenschappelijke methoden en technieken waarmee doelbewust de ondergrondse, aan de oppervlakte of onder water aanwezige archeologische artefacten en archeologische sites worden opgespoord, vrijgelegd en door opgraving worden onderzocht, waarbij de archeologische artefacten en onderzoeksdocumenten archeologische ensembles vormen;

14° archeologisch vooronderzoek: het gebruik van wetenschappelijke methoden en technieken waarmee doelbewust archeologische artefacten en archeologische sites worden opgespoord en gewaardeerd zonder de erfgoedwaarden in situ wezenlijk aan te tasten. Er zijn twee soorten archeologisch vooronderzoek, namelijk archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem dat mogelijk effect heeft op de erfgoedwaarden in situ zoals de aanleg van proefsleuven, proefputten, vlakken of andere intrusieve methoden met grondverzet en archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem, waarbij geen grondwerkzaamheden of activiteiten worden verricht die effect hebben op de erfgoedwaarden in situ. Voorbeelden van archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem zijn veldprospectie, luchtfotografische prospectie, geofysische prospectie en archivaalisch onderzoek;

15° bad: een lig- of zitbad dat voorzien is van koud- en warmwatertoevoer en dat aangesloten is op het rioleringsnet;

16° basistaalvaardigheid Nederlands: het niveau van het Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen;

17° beheersorgaan: een van de twee volgende soorten organen:

a) elk van de volgende organen van een ⁴[woonmaatschappij] ⁴ die bindende beheerbeslissingen kunnen nemen:

1) de algemene vergadering;

2) ⁴ [het bestuursorgaan] ⁴;

3) ⁴ [het orgaan van dagelijks bestuur] ⁴;

b) elk orgaan dat conform het ⁴ [intern reglement] ⁴ uitdrukkelijk aangewezen is om specifieke beslissingen te nemen of te bekrachtigen;

18° beheersvergoeding: de bijdrage die een sociale woonactor betaalt om de werking van de VMSW te financieren;

19° behoeftebepaling: de vaststelling van de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen in het werkingsgebied van een ⁴ [woonmaatschappij] ⁴;

20° beoordelingscommissie: de commissie, vermeld in artikel 4.30;

21° beraadslagende vergadering: elke samenkomst van een orgaan waarbij beslissingen genomen worden die al dan niet achteraf conform het ⁴ [intern reglement] ⁴ worden bekrachtigd door ⁴ [het orgaan van dagelijks bestuur of het] ⁴ directiecomité of ⁴ [het bestuursorgaan] ⁴ en waarvan een verslag wordt opgesteld, waaronder het toewijzingscomité en het aanbestedingscomité;

21/1° ⁵ [beroepskwalificatie woningcontroleur: de beroepskwalificatie, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 30 april 2021 tot erkenning van de beroepskwalificatie woningcontroleur] ⁵

22° bindend sociaal objectief: het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

23° bouwrijp maken: het voor bebouwing geschikt maken van bouwpercelen bestemd voor het woonproject, inbegrepen de opmaak van een stedenbouwkundige studie, met uitzondering van de sloop en de infrastructuurwerken;

24° bouwtechnische en conceptuele richtlijnen: de richtlijnen, vermeld in artikel 4.3, eerste lid;

25° CBO-oproep: een periodieke oproep die de VMSW lanceert bij private actoren om voorstellen in te dienen voor de gunning van een of meer aannemingsovereenkomsten, in de vorm van een mededingingsprocedure met onderhandeling, met private inbreng van grond, voor het ontwerp en de bouw van sociale huur- of koopwoningen binnen een budget dat de beoordelingscommissie vastgesteld heeft;

26° Centrale voor kredieten aan particulieren: de centrale, vermeld in artikel I.9, 69°, van het Wetboek van Economisch Recht;

27° collectief dienstgebouw: een of meer als een geheel te beschouwen gebouwwolumes met voorzieningen voor het gemeenschappelijke gebruik door woonwagengebouwoners;

28° collectieve verwarmingsinstallatie: de gemeenschappelijke voorziening om verschillende wooneenheden te voorzien van verwarming, al dan niet in combinatie met sanitair warm water;

29° conformiteitsattest: het attest, vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

30° conformiteitsonderzoek: het onderzoek, vermeld in artikel 3.4;

31° consolidatie: de overgang van de investeringsfase (periode van geldopname) naar de aflossingsfase (de terugbetaling van het krediet);

32° dakloze: een persoon die niet over een eigen woongelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of die tijdelijk in een instelling of opvanginitiatief verblijft, in afwachting dat aan hem een eigen woongelegenheid ter beschikking wordt gesteld;

33° decreet van 15 juli 2011: het decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd;

34° decreet van 22 december 2017: het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

35° Design and Build-oproep: een periodieke oproep bij private actoren om voorstellen in te dienen voor de gunning, in de vorm van een openbare of niet-openbare procedure of een mededingingsprocedure met onderhandeling, voor het ontwerp en de bouw van sociale huur- of koopwoningen;

36° douche: een stortbad dat voorzien is van koud- en warmwatertoevoer en dat aangesloten is op het rioleringsnet;

37° duplex: woning in een gebouw waarin zich twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, waarvan iedere woning toegankelijk is via een gescheiden ingang of trap die uitkomt op het openbare domein op het gelijkvloerse niveau;

38° entiteiten van het beleidsveld Wonen: het agentschap en de VMSW;

38/1° ⁵ [erkenning als woningcontroleur: de erkenning als woningcontroleur, vermeld in artikel 3.48] ⁵

39° experimentele actie: een actie met een vernieuwend karakter, die beantwoordt aan maatschappelijk relevante behoeften en die erop gericht is de private huursector te professionaliseren;

40° financieel kader: het kader voor de financiële toets op het niveau van de verrichting, dat uitvoering geeft aan de decretale bepalingen over de financiering van het Vlaamse woonbeleid;

41° Financieringsfonds: het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 5.11, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

42° frictieleegstand: de leegstand van woningen of kamers als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen, die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren;

43° garage: niet-residentieële ruimte die bestemd is om een voertuig te stallen;

44° gemeenschappelijk sanitair lokaal: een gemeenschappelijk lokaal dat uitsluitend bestemd is voor de persoonlijke hygiëne van de kamerbewoners;

45° gemeenschappelijk wc-lokaal: een gemeenschappelijk sanitair lokaal met een wc;

46° gemeenschappelijke badkamer of douche: een gemeenschappelijk sanitair lokaal met een bad of een douche;

47° gemeenschappelijke kookruimte: een gemeenschappelijk woonlokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken, dat uitgerust is met een of meer gootstenen, dat voorzien is van koudwatertoevoer met een aansluiting op het rioleringsnet, en dat over een of meer kooktoestellen op gas of elektriciteit beschikt;

48° gemeenschappelijke ruimte: een gemeenschappelijk deel van de kamerwoning dat gebruikt wordt als zitplaats, keuken, interne circulatieruimte of gemeenschappelijk sanitair lokaal;

49° gemeentelijke woningcontroleur: een woningcontroleur als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2° ⁵ [die conformiteitsonderzoeken uitvoert in opdracht

van een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband]⁵

50° gewestwaarborg: de waarborg zoals bepaald in artikel 5.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 [zoals van kracht voor 1 januari 2022]⁶

50°/1³ [gezinsbijslagen: de gezinsbijslagen, vermeld in artikel 3,§1, 19° van het decreet van 27 april 2018 tot regeling van de toelagen in het kader van het gezinsbeleid]³

51° goede woning: een bebouwd onroerend goed dat in aanmerking komt voor een onmiddellijke verhuring als sociale huurwoning of dat als sociale huurwoning verhuurd kan worden na een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw;

52° groeipad: het ritme van de programmatie van sociale huurwoningen in de periode 2009-2025, opgenomen in bijlage 1 die bij dit besluit is gevoegd;

53° grondige renovatie: energetische renovatie, waarbij een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 5.49, met een periode van maximaal twaalf maanden tussen de bestelling van de eerste en de laatste fase worden toegepast, waardoor het gebouw in kwestie minstens voldoet aan al de volgende voorwaarden:

a) het gebouw heeft dak- of zoldervloerisolatie;

b) het gebouw heeft geen enkelvoudige beglazing meer;

c) de verwarmingsketels hebben een thermisch rendement bij vollast van minstens 90% van de bovenste verbrandingswaarde. De gaskachels hebben een thermisch rendement bij vollast van minstens 80% van de bovenste verbrandingswaarde;

d) het gebouw wordt niet verwarmd door elektrische weerstandsverwarming;

e) het gebouw heeft geen actieve luchtkoeling;

54° GSC: de gewestelijke sociale correctie;

55° huurdersbonden: de organisaties die erkend zijn conform boek 4, deel 1, titel 6;

56° huurwaarborglening: de lening, vermeld in boek 5, deel 4, titel 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

57° individueel dienstgebouw: een of meer gebouwvolumes met voorzieningen voor het individuele gebruik door woonwagengebruikers;

58° individuele verwarmingsinstallatie: individuele voorziening om een woning te voorzien van verwarming, al dan niet in combinatie met sanitair warm water;

59° [1] infrastructuurwerken: de volgende werken als ze noodzakelijk zijn voor de woningen in kwestie:

a) werken aan de wegeuistrusting, namelijk het aanleggen of aanpassen en het geschikt maken van:

1) de toegangs- en circulatieruimten voor alle verkeersdeelnemers;

2) de parkeerplaatsen, fietsenstallingen;

3) de vaste constructies binnen de toegangs- en circulatieruimten;

b) werken aan de inrichtingen voor afvoer en zuivering van afvalwater, namelijk het aanleggen of aanpassen en het geschikt maken van:

1) de waterafvoerleiding tot het dichtstbijzijnde lozingspunt, de wachtbuizen voor de aansluiting van de woningen;

2) de gemalen, zuiveringsstations en andere voorzieningen die op advies van de VMSW noodzakelijk worden geacht voor de normale waterafvoer of ter voorkoming van de verontreiniging door afvalwater;

c) openbare verlichting en de daarbij horende netuitbreiding aanleggen of aanpassen;

d) werken aan het openbare watervoorzieningsnet, namelijk het aanleggen of aanpassen en het uitrusten van de uitbreiding van het waterbedelingsnet, uitgezonderd de huisaansluitingen, maar met inbegrip van de hydranten;

e) omgevingswerken, namelijk werken aan:

1) groenvoorzieningen;

2) verhardingen voor niet-gemotoriseerd verkeer en recreatief gebruik;

3) al dan niet vast straatmeubilair en speeltuigen;

4) vaste constructies voor plant-, water- en speelvakken;

5) andere bijkomende werken, zoals plaatselijke draineringen, beperkte parkeeroppervlakten, met uitsluiting van werken van burgerlijke bouwkunde;¹

60° inrichting: de volgende werken:

a) infrastructuurwerken als vermeld in punt 59°;

b) de oprichting van collectieve dienstgebouwen;

c) de oprichting van individuele dienstgebouwen;

61° instandhouding: de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen, gebouwen of niet-residentiële ruimten;

62° intergemeentelijk project lokaal woonbeleid: een project waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van boek 2, deel 2;

63° intergemeentelijk samenwerkingsverband: een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017;

64° intermediaire instelling: openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorziening of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent als vermeld in artikel 6.36, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

65° intern auditcomité: een comité dat als opdracht heeft '[het bestuursorgaan]' ⁴ bij te staan in zijn toezichtfunctie, meer in het bijzonder bij het controleren van de financiële informatie, alsook bij het controleren van de effectiviteit en de efficiëntie van de operationele activiteiten en de naleving van de toepasselijke wetten en reglementen;

66° [2...]²

67° kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten;

68° kandidaat-koper: een of meer woonbehoeftige particuliere personen die een woning of kavel willen aankopen;

69° kernsteden: Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde;

69°/1⁵ [keuringsinstelling: een vennootschap die geaccrediteerd is als keuringsinstelling van type A door BELAC of een gelijkwaardig accreditatiesysteem om conformiteitsonderzoeken in woningen uit te voeren]⁵

70° kookruimte: een lokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken, waarin een kooktoestel op gas of elektriciteit geplaatst kan worden en dat uitgerust is met een gootsteen met koudwatertoevoer en een aansluiting op het rioleringsnet;

71° koopprijs van de woning: de prijs die de ontlenaar aan de verkoper van de woning heeft betaald, exclusief de bijbehorende kosten, te verhogen met de btw als de woning nog niet is ingeschreven in het kohier voor de onroerende voorheffing;

72° kortetermijnplanning: de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of plaatsingsprocedure binnen een termijn van vier maanden opgestart kan worden, vermeld in artikel 4.26;

73° kredietinstelling: de kredietinstelling, vermeld in artikel 1, § 3, van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen;

74° kredietmaatschappij: de hypothecaire kredietmaatschappij voor sociaal woonkrediet waaraan een erkenning is verleend conform artikel 5.58, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

75° Kruispuntbank Inburgering: de Kruispuntbank Inburgering, vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 januari 2016 houdende de uitvoering van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;

76° kwaliteitskamer: het orgaan, vermeld in artikel 4.4;

77° leningsaanbod: het aanbod, vermeld in artikel VII.127, § 3, van het Wetboek van Economisch Recht;

78° LHI: lokale huisvestingsinstantie: gemeente, intergemeentelijk samenwerkingsverband, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappij of [woonmaatschappij];

79° lokale woontoets: de toets, vermeld in artikel 4.16;

80° mantelzorg: de activiteiten die een mantelzorger als vermeld in artikel 2, § 1, 6°, van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019, verleent;

81° meerjarenplanning: de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of plaatsingsprocedure binnen een termijn van drie jaar opgestart kan worden, vermeld in artikel 4.23;

82° met een sociale huurwoning gelijkgestelde woning:

a) een huurwoning die deel uitmaakt van een woonproject met sociaal karakter;

b) een huurwoning die vrijwillig verhuurd wordt conform de bepalingen, vermeld in boek 6;

83° met een sociale kavel gelijkgestelde kavel:

a) een kavel die deel uitmaakt van een woonproject met sociaal karakter;

b) een kavel die vrijwillig overgedragen wordt conform de bepalingen, vermeld in boek 5, deel 8;

84° met een sociale koopwoning gelijkgestelde woning:

a) een koopwoning die deel uitmaakt van een woonproject met sociaal karakter;

b) een koopwoning die vrijwillig overgedragen wordt conform de bepalingen, vermeld in boek 5, deel 8;

85° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid;

86° nieuwe premiewoning: een premiewoning die wordt [of werd] ⁷ gerealiseerd door werkzaamheden uit te voeren in een deel van een opgesplitste bestaande woning of in een bestaand gebouw;

87° noodwoning: woning die op verzoek van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden;

88° nulmeting: de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage die bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd;

89° onbewoonbaar verklaarde woning: de woning die onbewoonbaar is verklaard, hetzij met toepassing van artikel 3.12, § 1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hetzij met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

90° ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven: de samenwerkings- en overlegstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en de huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, conform artikel 4.72 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

91° ongeschikt verklaarde woning: de woning die met toepassing van artikel 3.12, § 1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongeschikt is verklaard;

92° onvrijwillige werkloosheid: elke toestand van onvrijwillige volledige werkloosheid die aanleiding geeft tot werkloosheidsuitkeringen van de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening, waarbij de persoon in kwestie geen andere belastbare beroepsinkomsten heeft, noch als werknemer, noch als zelfstandige. Brugpensioenen worden niet als werklozen beschouwd;

93° oorspronkelijke rentevoet: de rentevoet die de kredietgever op de referentiedatum bij het aangaan van de lening aanrekent aan de ontlenaar;

94° openbaar bestuur: een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging;

95° operationele doelstellingen: de doelstellingen voor "[woonmaatschappijen]" ⁴ die uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn afgeleid, en die zo veel mogelijk geformuleerd zijn als indicatoren die specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdsgebonden zijn;

96° oppervlakte: de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzendende bouwdelen, die berekend wordt als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte;

97° organisaties, belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid: het Agentschap Integratie en Inburgering, vermeld in artikel 17, § 2, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3