

Berchem, maart 2008

Besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (B.S., 16 maart 2004),

Opmerking: de wijziging door het besluit van 30 juni 2006 kaderen in de herstructurering van de administratie, en wijzigt de artikelen 1, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 en 21

Latere wijzigingen (aangeduid):

- *wijziging opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder Kaderbesluit genoemd)
Wijzigt de artikelen 1, 5° / 1, 7° / 3 / 4 / 6, 5° / 6, 7° / 11 §1, 8° / 28*
- *wijziging opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen (verder optimalisatiebesluit genoemd)
Wijzigt de artikelen 5 / 13 §1 / 14 / 15 §5 / 16 / 18*

HOOFDSTUK I DEFINITIES

Art. 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° departement: het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
- 2° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 3° erkende samenwerkings- en overlegstructuur: organisatie als bedoeld in artikel 57 van de Vlaamse Wooncode;
- 4° inhuren: woning huren met de bedoeling die overeenkomstig artikel 1717, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek onder te verhuren aan personen die minder begoeed zijn of zich in een behartenswaardige sociale positie bevinden;

- 5° ~~intern toewijzingsreglement: een openbaar document dat het aan zijn specifieke situatie aangepaste kader bevat waarin het sociaal verhuurkantoor de toewijzingsregels zal toepassen; intern huurreglement: een openbaar document waarin de verhuurder de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt ter uitvoering 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; (zoals gewijzigd door Kaderbesluit, art. 58)~~
- 6° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;
- 7° ~~sociaal huurstelsel: het besluit, door de Vlaamse Regering te nemen, ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, waardoor de bepalingen van die titel eveneens van toepassing zullen zijn op de verhuring door de sociale verhuurkantoren; (zoals geschrapt door Kaderbesluit, art. 58)~~
- 8° toezichthouder: de toezichthouder voor de sociale huisvesting, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode
- 9° werkingsgebied: het gebied dat wordt gevormd door de gemeenten waar het sociaal verhuurkantoor effectief woningen huurt en verhuurt;
- 10° agentschap : het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

HOOFDSTUK II OPDRACHTEN VAN HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Art. 2. Een sociaal verhuurkantoor heeft als opdracht:

- 1° op de private huurwoningmarkt binnen het werkingsgebied woningen te huren of in erfpacht te nemen om ze, zo nodig na renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid, tegen een redelijke huurprijs te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 2° de onderhuurders en huurders inspraak- en participatiemogelijkheden te bieden en hen te begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
- 3° samenwerken met lokale huisvestings- of welzijnsactoren en in het bijzonder zelf het initiatief te nemen tot het opzetten van lokale samenwerkingsverbanden met deze actoren;
- 4° open te staan voor alle kandidaat-huurders, ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging.

HOOFDSTUK III BEPALINGEN OVER DE VERHURING

Art. 3. ~~Op de woningen die het sociaal verhuurkantoor verhuurt of onderverhuurt en die niet onder het toepassingsgebied vallen van het sociaal huurstelsel, zijn de bepalingen van het sociaal huurstelsel inzake de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, het inzagerecht van de kandidaat-huurders in het inschrijvingsregister, de toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing van toepassing. Voor de andere aspecten van verhuring van deze woningen gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek.~~

~~In afwijking van het eerste lid, kan het sociaal verhuurkantoor vragen aan de toezichthouder om maximaal 10 % van de woningen, bedoeld in het eerste lid, te verhuren aan een welomschreven doelgroep waarbij geen rekening wordt gehouden met de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden van het sociaal huurstelsel. In de aanvraag wordt aangetoond dat deze doelgroep binnen het werkingsgebied van het sociaal verhuurkantoor moeilijk een aangepaste en betaalbare woning kan vinden en dat er hierover voorafgaandelijk overleg werd gepleegd met de lokale besturen, huisvestingsactoren en het welzijnswerk.~~

~~In afwijking van het eerste lid, kan het sociaal verhuurkantoor een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of in voorkomend geval aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. Het sociaal verhuurkantoor kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als het sociaal verhuurkantoor van deze voorrangsregel wil gebruikmaken, vermeldt het dat in zijn intern toewijzingsreglement.~~

~~(zoals geschrapd door Kaderbesluit, art. 59)~~

~~**Art. 4.** De onderverhuring of de verhuring door het sociaal verhuurkantoor gebeuren volgens de modelcontracten, vastgesteld door de minister.~~

~~(zoals geschrapd door Kaderbesluit, art. 59)~~

~~**Art. 5.** Alleen woningen die beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vastgesteld ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, mogen door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd. Ze moeten bovendien beantwoorden aan de minimale oppervlakenormen, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 1991 tot instelling van individuele huursubsidies en een installatiepremie bij het betrekken van een gezonde of aangepaste woning.~~

~~Alleen kamers die beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vastgesteld in het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, mogen door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd.~~

~~Daartoe kunnen in een door de minister goedgekeurd model van renovatiehuurcontract de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden worden vastgelegd.~~

~~§ 1. Alleen woningen die beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vastgesteld ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, mogen door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd. Bovendien moeten de woningen beantwoorden aan de volgende oppervlakte- en bezettingsnormen:~~

~~1° de netto-vloeroppervlakte van de leefkamer bedraagt minimaal 16 m² voor één persoon, te verhogen met 2 m² per bijkomende persoon;~~

~~2° er is een slaapkamer per alleenstaande persoon of per koppel;~~

3° er is een slaapkamer per kind, per groep van twee of drie kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van twee of drie kinderen van verschillende geslacht jonger dan tien jaar.

De netto-vloeroppervlakte van de slaapkamer, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt minimaal:

1° 6,5 m², als ze bestemd is voor één persoon;

2° 10 m², als ze bestemd is voor twee personen;

3° 15 m², als ze bestemd is voor drie personen.

Een studio is bestemd voor de huisvesting van maximaal twee personen. In afwijking van het eerste lid, 1°, bedraagt de netto-vloeroppervlakte van de leefkamer van een studio minimaal:

1° 22,5 m², als ze bestemd is voor één persoon;

2° 28 m², als ze bestemd is voor twee personen.

§2. Alleen kamers die beantwoorden aan de oppervlakte- en bezettingsnormen, vermeld in het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, mogen door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd."

(zoals gewijzigd door het optimalisatiebesluit, art. 8)

HOOFDSTUK IV DE ERKENNING

AFDELING 1 VOORWAARDEN

Art. 6. Om als sociaal verhuurkantoor erkend te kunnen worden en te blijven, moet het sociaal verhuurkantoor aan de volgende voorwaarden voldoen:

1° de opdracht, vermeld in artikel 2, 1°, effectief uitvoeren gedurende een periode van ten minste 6 maanden;

2° de opdrachten, vermeld in artikel 2, 2° tot 4°, vervullen;

3° deelnemen aan of zich verbinden tot deelname aan het overleg dat de erkende samenwerkings- en overlegstructuur organiseert;

4° het werkingsgebied moet minstens het grondgebied van één gemeente omvatten, tenzij het gaat over een gemeente met meer dan 100.000 inwoners;

5° zich verbinden tot mededeling aan het agentschap van elke wijziging in de statuten, het werkingsgebied, het ~~intern toewijzingsreglement~~ *interne huurreglement* (zoals gewijzigd door Kaderbesluit, art. 60), en van elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de erkenningsvoorwaarden;

6° opmaken van of zich verbinden tot het opmaken van een jaarverslag over de eigen werking van het voorbije jaar;

~~7°~~ zich verbinden tot het verhuren overeenkomstig ~~de bepalingen van hoofdstuk III~~ *het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode* (zoals gewijzigd door Kaderbesluit, art. 60).

AFDELING 2 PROCEDURE

Art. 7. De aanvraag voor erkenning wordt ingediend bij het departement en bevat de volgende gegevens en stukken:

- 1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de erkenningsvoorwaarden, bedoeld in artikel 6, 1°, 2° en 3°, is voldaan;
- 2° ten minste toelichting over:
 - a) de rechtsvorm;
 - b) de structuur van de organisatie;
 - c) de personeelsformatie;
 - d) de statuten en het huishoudelijk reglement;
 - e) het beheerde patrimonium;
 - f) het inschrijvings- en toewijzingsstelsel;
 - g) het werkingsgebied;
 - h) de huurdersbegeleiding, inspraak en participatie;
 - i) de lokale netwerkvorming;
 - j) de samenwerking en het overleg met andere sociale verhuurkantoren.

Zodra het departement ontvangstmelding heeft gegeven van een volledig aanvraagdossier, beslist de minister binnen een termijn van drie maanden na de ontvangstmelding, over de erkenningsaanvraag. In zijn advies aan de minister besteedt het departement aandacht aan de regionale spreiding van de voor erkenning in aanmerking komende sociale verhuurkantoren. Die gemotiveerde beslissing wordt betekend aan de aanvrager, aan het agentschap en aan de toezichthouder.

Art. 8. De erkenning gaat in op de datum van ondertekening van het erkenningsbesluit door de minister en geldt voor onbepaalde tijd.

AFDELING 3 JAARVERSLAG

Art. 9. Het jaarverslag, bedoeld in artikel 6, 6°, bevat de gegevens, opgesomd in artikel 18, § 1, tweede lid, 3°.

Het verslag wordt jaarlijks uiterlijk op 15 maart bij het agentschap en bij de erkende samenwerkings- en overlegstructuur ingediend, en voor de eerste maal uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor werd erkend.

HOOFDSTUK V DE SUBSIDIËRING

AFDELING 1 VOORWAARDEN

Art. 10. Binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten worden er voorwaarden, gesteld in dit

besluit, een basissubsidie-enveloppe en een aanvullende subsidie-enveloppe toegekend aan de erkende sociale verhuurkantoren.

Art. 11. § 1. De basissubsidie-enveloppe wordt toegekend op voorwaarde dat het sociaal verhuurkantoor:

- 1° de rechtsvorm heeft van een vereniging als bedoeld in hoofdstuk XII van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, of van een vereniging zonder winstoogmerk overeenkomstig de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;
- 2° sedert minstens één jaar erkend is overeenkomstig dit besluit. Als in het sociaal verhuurkantoor de werking van een of meer reeds overeenkomstig dit besluit erkende sociale verhuurkantoren is opgegaan, is het voldoende dat een van deze sociale verhuurkantoren minstens één jaar erkend was overeenkomstig dit besluit;
- 3° minstens een tewerkstelling van één voltijds personeelsequivalent aantoot van personeel met een diploma van hoger onderwijs of met twee jaar nuttige ervaring inzake huisvestings- of welzijnsproblematiek. De minister kan een afwijking toestaan voor een periode van zes maanden, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de inwerkingtreding van het subsidiebesluit;
- 4° in zijn statuten toelaat dat lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en O.C.M.W.'s en andere lokale huisvestings- en welzijnsactoren van het werkingsgebied waarbinnen het sociale verhuurkantoor zijn activiteiten ontwikkelt, participeren in het beheer van het sociaal verhuurkantoor en het bewijs leveren dat er ook effectief een aanbod aan deze instanties werd gedaan;
- 5° zich ertoe verbindt om samen te werken met alle erkende sociale verhuurkantoren, die in eenzelfde of in een aanpalende werkingsgebied actief zijn;
- 6° woningen verhuurt in meer dan één gemeente, tenzij het gaat over een gemeente met meer dan 100.000 inwoners;
- 7° minstens dertig woningen verhuurt aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de woningen waarvan het sociaal verhuurkantoor, een gemeente, een O.C.M.W., de VMSW of een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen of een provinciebestuur, eigenaar is enerzijds en met de kamers, bedoeld in het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, anderzijds. Er wordt wel rekening gehouden met de woningen die door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden met toepassing van artikel 18, § 2, en artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
- 8° zich verbindt tot mededeling aan het agentschap van elke wijziging in de statuten, de personeelsformatie, het werkingsgebied, het ~~interne~~ ~~toewijzingsreglement~~ interne huurreglement (zoals gewijzigd door Kaderbesluit, art. 61), en elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden.

§ 2. De aanvullende subsidie-enveloppe wordt toegekend als het aantal

woningen, bedoeld in § 1, 7°, meer bedraagt dan dertig. Bovendien moet er worden samengewerkt met een of meer erkende sociale verhuurkantoren uit hetzelfde of aanpalende werkingsgebied, tenzij omstandig wordt aangetoond dat samenwerking niet mogelijk is. Het aantal woningen dat in aanmerking wordt genomen, is het aantal woningen op 1 november van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend. Dit aantal wordt met een omstandige overzichtstabel bewezen. De inspanningen voor, de aard, de doelstellingen en de resultaten van de samenwerking worden omstandig aangetoond.

AFDELING 2 DE SUBSIDIEAANVRAAG

Art. 12. De aanvraag voor de basissubsidie-enveloppe wordt ingediend bij het agentschap en bevat de volgende gegevens en stukken:

- 1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de subsidievoorwaarden, bedoeld in artikel 11, § 1, is voldaan;
- 2° de toelichting, bedoeld in artikel 7, eerste lid, 2°.

De aanvraag voor de aanvullende subsidie-enveloppe wordt jaarlijks uiterlijk op 15 november bij het agentschap ingediend en bevat de bewijzen dat aan de subsidievoorwaarden, bedoeld in artikel 11, § 2, is voldaan.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden na ontvangstmelding door het agentschap van een volledig aanvraagdossier en houdt daarbij rekening met een regionale spreiding van de in aanmerking komende sociale verhuurkantoren .

Art. 13. § 1. Het subsidiebesluit inzake de basissubsidie-enveloppe wordt door het agentschap betekend aan het sociaal verhuurkantoor in kwestie, met een afschrift aan het departement *en aan de toezichthouder (zoals toegevoegd door het optimalisatiebesluit, art. 9)*.

De periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de basissubsidie-enveloppe gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de ~~betekening~~ ondertekening van het subsidiebesluit en loopt tot 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op de ~~betekening~~ ondertekening *(zoals gewijzigd door het optimalisatiebesluit, art. 9)*.

§ 2. Deze periode kan telkens met vijf jaar worden verlengd voor zover het sociaal verhuurkantoor uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode in kwestie een aanvraag tot verlenging van de subsidie indient bij het agentschap.

De verlengingsaanvraag bevat de volgende gegevens:

- 1° een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen in de werking van de organisatie van de afgelopen vijf jaar;
- 2° een overzicht van de doelstellingen voor de komende vijf jaar met vermelding van de geplande activiteiten en de te verwachten resultaten;
- 3° een financiële planning naar werking en personeel;
- 4° een beschrijving van de belangrijkste aandachtspunten en eventuele knelpunten, ervaren bij de uitbouw en ontwikkeling van de werking en organisatie.

§ 3. De afhandeling van de verlengingsaanvraag gebeurt overeenkomstig de procedure, bepaald in artikel 12, derde lid.

§ 4. In afwijking van § 1, gaat de periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de basissubsidie-enveloppe, pas in op de eerste dag van de maand van de indiensttreding van het personeelslid, als het sociaal verhuurkantoor een afwijking heeft gekregen van artikel 11, § 1, 3°, voorzover deze indiensttreding gebeurt binnen zes maanden die volgen op de inwerkingtreding van het subsidiebesluit.

Art. 14. Het subsidiebesluit inzake de aanvullende subsidie-enveloppe wordt door het agentschap betekend aan het sociaal verhuurkantoor in kwestie, met een afschrift aan het departement *en aan de toezichthouder (zoals toegevoegd door het Optimalisatiebesluit, art. 10)*.

Het subsidiebesluit vermeldt het maximumbedrag van de aanvullende subsidie-enveloppe. De periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe gaat in op de eerste dag van het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag werd ingediend en loopt tot 31 december van dat kalenderjaar.

AFDELING 3 DE SUBSIDIE, DE UITBETALING VAN DE SUBSIDIE EN DE VORMING VAN RESERVES

Art. 15. § 1. De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 65.600 euro per kalenderjaar. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt 1.500 euro per woning voor de 31ste tot en met de 60ste woning, 1.250 euro per woning voor de 61ste tot en met de 90ste woning en 1.000 euro per woning vanaf de 91ste woning en dit per kalenderjaar.

~~**§ 2.** De basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe worden besteed aan de werkings- en personeelskosten van het sociaal verhuurkantoor, met dien verstande dat ten minste 75 % van de totale subsidie-enveloppe wordt aangewend voor personeelskosten.~~

~~De minister of zijn gemachtigde kunnen een afwijking toestaan op de gehanteerde verdeelsleutel, bedoeld in het vorige lid, als het sociaal verhuurkantoor aantoonbaar in het nodige personeelskader te kunnen voorzien met externe personeelsleden, voor wie een kostenvergoeding wordt betaald.~~

De basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe worden besteed aan de werkings- en personeelskosten van het sociaal verhuurkantoor. Na voorafgaande goedkeuring door de minister of zijn gemachtigde kunnen kostenvergoedingen voor externe personeelsleden, waarvan het sociaal verhuurkantoor aantoonbaar dat ze noodzakelijk zijn om structureel te voorzien in het nodige personeelskader, als personeelskosten worden beschouwd.

Als de aangetoonde personeelskosten lager zijn dan 75 % van de totale subsidie-enveloppe, dan wordt er bij de jaarlijkse afrekening, vermeld in artikel 16, enkel rekening gehouden met de aangetoonde personeelskosten.

Als de aangetoonde werkingskosten lager zijn dan 25 % van de totale subsidie-enveloppe, dan wordt er bij de jaarlijkse afrekening, vermeld in artikel 16, enkel rekening gehouden met de aangetoonde werkingskosten. Als ze hoger zijn, dan worden ze slechts ten bedrage van 25 % van de totale subsidie-enveloppe aanvaard (zoals gewijzigd door het optimalisatiebesluit, art. 11).

§ 3. De bedragen, vermeld in dit artikel, zijn uitgedrukt tegen 100 % op basis van de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2004. Binnen de perken van de begroting wordt het bedrag geïndexeerd overeenkomstig de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk worden gekoppeld.

Art. 16. ~~De uitbetaling van de basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe gebeurt voor elk volledig kalenderjaar via drie voorschotten van elk 30 % op het toegestane maximumbedrag, die ambtshalve betaalbaar worden gesteld bij het begin van elke periode van vier maanden. Die voorschotten komen in mindering bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de leidend ambtenaar van het agentschap, na het binnen een maand te geven advies van het departement het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd, en na controle van de verantwoordingsstukken voor de personeels- en werkingskosten.~~

De basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe worden voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten van elk 30 % op het toegestane maximumbedrag, die ambtshalve betaalbaar worden gesteld bij het begin van elk kwartaal. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 31 mei van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 18, §1, tweede lid, 1°, 2° en 3°, met het oog op de uitbetaling van het saldo (zoals gewijzigd door het optimalisatiebesluit, art. 12)

De basissubsidie-enveloppe voor de maanden tussen de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar worden berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze worden uitbetaald volgens de voorschottenregeling, opgenomen in het eerste lid, per periode van maximaal vier maanden.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage en het vervroegde vakantiegeld bij uitdiensttreding. Er wordt rekening gehouden met de anciënniteit in een voltijdse of deeltijdse dagtaak.

Art. 17. Als de subsidie die krachtens dit besluit toegekend is, meer bedraagt dan de reële uitgaven voor de personeels- en werkingskosten, kan het sociaal verhuurkantoor met het saldo reserves opbouwen. Die reserves worden gebruikt voor het aanleggen van een provisie om de risico's van huurderiving en niet-

recupereerbare huurschade op te vangen.

De minister bepaalt de nadere regels evenals het maximumbedrag van de subsidie dat voor deze reserve kan worden gebruikt.

AFDELING 4 BOEKHOUDING EN JAARVERSLAG

Art. 18. § 1. Elk sociaal verhuurkantoor dat de in dit besluit bedoelde subsidie ontvangt, voert een boekhouding die gebaseerd is op een minimaal genormaliseerd rekeningstelsel en overeenkomstig de nadere regelen, bepaald door de minister.

Het sociaal verhuurkantoor bezorgt jaarlijks uiterlijk op 15 maart - en voor de eerste maal uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het sociaal verhuurkantoor werd gesubsidieerd - de hiernavolgende stukken aan:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de met de subsidiemiddelen gedane kosten, met onder meer een resultatenrekening en een balans betreffende het voorbije kalenderjaar, overeenkomstig het in het eerste lid vermelde genormaliseerde rekeningstelsel, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten, met onder meer een afschrift van de R.S.Z.-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode met betrekking tot de tewerkgestelde personeelsleden;
- 3° een jaarverslag over de activiteiten en de werking gedurende het voorbije jaar, waarin onder meer melding wordt gemaakt van:
 - a) naam, adres, contactpersonen en structuur van de organisatie;
 - b) personeelsgegevens;
 - c) het aantal op 31 december verhuurde woningen, bedoeld in artikel 11, § 1, 7°, per gemeente waarin het sociaal verhuurkantoor werkzaam is;
 - d) het totale aantal woningen waarover het sociaal verhuurkantoor beschikt, alsook de duurtijd, de herkomst ervan en de soort, met vermelding van het aantal woningen waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd en het aantal woningen dat bij de inhuring of inerpachtneming geïnventariseerd was voor de heffingen op leegstand en verkrotting;
 - e) het profiel van de huurders en de kandidaat-huurders en de inspanningen tot een degelijke communicatie, begeleiding, inspraak en participatie die hen worden geboden;
 - f) het aantal toewijzingen en de toepassing van de toelatingsvoorwaarden en het toewijzingssysteem;
 - g) de inspanningen voor en de resultaten van de kwaliteitsverbetering van de diverse aspecten van de dienstverlening van het sociaal verhuurkantoor;
 - h) de inspanningen voor en de resultaten van de samenwerking met de erkende sociale verhuurkantoren, met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren en de uitbouw van gemeentelijke en bovenlokale netwerken;

- i) de ontwikkeling in de samenstelling van de bestuursorganen van het sociaal verhuurkantoor;
- j) de ontwikkelingen in het werkingsgebied.

~~§ 2.~~ Het agentschap is belast met de controle op de stukken, bedoeld in § 1, tweede lid, 1° en 2°.

~~Uiterlijk op 31 mei wordt op basis van het jaarverslag, vermeld in § 1, tweede lid, 3°, de eindafrekening opgemaakt met het oog op de uitbetaling van het saldo van de subsidie.~~

~~(zoals geschrapt door het optimalisatiebesluit, art. 13)~~

HOOFDSTUK VI TOEZICHT

Art. 19. De toezichthouder is in het bijzonder belast met het toezicht op de activiteiten van de sociale verhuurkantoren, de naleving van de in dit besluit vastgestelde erkennings- en subsidievoorwaarden en het optimale gebruik van de toegekende subsidies.

Art. 20. De toezichthouder heeft vrije toegang tot de lokalen van de erkende sociale verhuurkantoren. Hij heeft het recht zich ter plaatse alle administratieve stukken die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn opdracht ter inzage te laten overhandigen.

De toezichthouder heeft bovendien het recht deel te nemen aan alle overlegvergaderingen die worden belegd door de sociale verhuurkantoren.

HOOFDSTUK VII SANCTIES

Art. 21. § 1. De erkenning kan worden ingetrokken door de minister, als het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden. In dat geval verwittigt het departement het sociaal verhuurkantoor schriftelijk van dit voornemen en beschikt het sociaal verhuurkantoor over zes maanden om opnieuw te voldoen aan de voorwaarden.

§ 2. Onder voorbehoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, gewijzigd bij de wet van 7 juni 1994, kan de subsidiëring geheel of gedeeltelijk stopgezet worden als:

- 1° wordt vastgesteld, na het sociaal verhuurkantoor en de erkende samenwerkings- en overlegstructuur te hebben gehoord, dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan een van de subsidievoorwaarden en het niet kan aantonen dat het opnieuw aan de voorwaarden voldoet binnen drie maanden die volgen op de datum van de vaststelling;
- 2° het sociaal verhuurkantoor ten onrechte een erkenning of subsidiëring heeft ontvangen op grond van onjuiste informatie. In dit geval wordt de uitbetaling onmiddellijk stopgezet en de uitbetaalde subsidie teruggevorderd.

HOOFDSTUK VIII SLOTBEPALINGEN

Art. 22. *(niet opgenomen)*

(Wijzigt artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen)

Art. 23. *(niet opgenomen)*

(Wijzigt artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen)

Art. 24. Het besluit van de Vlaamse Regering van 21 oktober 1997 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren wordt opgeheven, met uitzondering van die artikelen die vereist zijn voor de toepassing van artikel 25, eerste lid en vijfde lid.

Art. 25. Dit besluit is niet van toepassing op de aanvragen tot erkenning of subsidiëring die ingediend werden voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit en waarover de minister nog niet heeft beslist op de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

De sociale verhuurkantoren die erkend zijn krachtens het besluit, bedoeld in artikel 24, worden, onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen van artikel 27, geacht erkend te zijn overeenkomstig de bepalingen van dit besluit.

De sociale verhuurkantoren die subsidiegerechtigd zijn krachtens een individueel subsidiebesluit dat steunt op het besluit, bedoeld in artikel 24, worden, onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen van artikel 27, geacht voor de in het individueel subsidiebesluit vermelde periode voor subsidie in aanmerking te komen overeenkomstig de bepalingen van dit besluit.

De berekening en de uitbetaling van de subsidie voor de sociale verhuurkantoren, bedoeld in het vorige lid, gebeuren vanaf de inwerkingtreding van dit besluit volgens de bepalingen van dit besluit.

Voor de subsidies die met toepassing van het besluit, bedoeld in artikel 24, toegekend werden, blijven de bepalingen van dat besluit nog van toepassing voor:

- 1° de berekening, de toekenning en uitkering van het saldo van de subsidie voor het kalenderjaar 2003;
- 2° het toezicht op de aanwending van de verleende subsidies voor het kalenderjaar 2003 en, als daartoe grond bestaat, de terugvordering ervan.

Art. 26. In afwijking van artikel 12, tweede lid, wordt de aanvraag voor de aanvullende subsidie-enveloppe voor het jaar 2004 ingediend uiterlijk op 15 maart 2004. Het aantal woningen dat in aanmerking wordt genomen, is het aantal woningen op 1 januari 2004.

In afwijking van artikel 14 gaat de periode waarin het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe voor het jaar 2004 in

op 1 mei 2004.

Art. 27. De sociale verhuurkantoren die over een erkenning beschikken en in voorkomend geval worden gesubsidieerd met toepassing van het besluit, bedoeld in artikel 24, maar die de opdracht, bedoeld in artikel 2, 1°, lieten uitvoeren door de aangesloten lokale sociale verhuurkantoren, nemen deze opdracht, met inbegrip van de lopende huur-, verhuur-, en erfpachtovereenkomsten, tegen uiterlijk 31 december 2006 over van de aangesloten lokale sociale verhuurkantoren in kwestie.

Art. 28. § 1. ~~In afwachting van de inwerkingtreding van het sociaal huurstelsel, bedoeld in artikel 3:~~

- 1° ~~gebeurt de toewijzing van de woningen volgens de hiernavolgende bepalingen. Bij de toewijzing van de huurwoningen wordt, zonder afbreuk te doen aan de keuzevrijheid van de kandidaat-huurder wat zijn woonplaats en de aard van de woning betreft, achtereenvolgens rekening gehouden met:~~
- a) ~~de rationele bezetting van de woning op grond van de gezinssamenstelling en, in voorkomend geval, de aangepastheid aan een eventuele invaliditeit;~~
 - b) ~~voorrangsregels die via een puntensysteem worden vastgesteld op basis van het inkomen, de kinderlast, de behoefte aan herhuisvesting, die voortvloeit uit het ontbreken van huisvesting of de slechte kwaliteit ervan, het verblijf van de woningzoekende in de gemeente of het werkingsgebied en de mutatievraag van de zittende huurder, waarbij het inkomen en de herhuisvestingbehoefte het merendeel van deze punten moeten vertegenwoordigen;~~
 - e) ~~de chronologische volgorde van de inschrijvingen in een register van kandidaat-huurders;~~
- 2° ~~zijn de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden van het besluit van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, van toepassing. — (zoals geschrapt door Kaderbesluit, art. 62),~~

§ 2. In afwachting van de uitvoering van artikel 18, § 1, eerste lid, blijft het ministerieel besluit van 12 november 1998 tot uitvoering van artikel 12, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 oktober 1997 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren van toepassing op het voeren van de boekhouding.

Art. 29. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2004.

Art. 30.
Uitvoeringsbepaling.

