

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

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

N. 98 — 2914

[C - 98/36228]

**6 OKTOBER 1998. — Besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking,  
het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen**

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid hoofdstuk VIII, afdeling II, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1996, 8 juli 1997 en 15 juli 1997;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid titel III en titel VI, hoofdstuk VI;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 15 juli 1997;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 30 juni 1998;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gemotiveerd door de omstandigheid dat Titel III en hoofdstuk VI van Titel VI van de Vlaamse Wooncode, waaraan de Vlaamse regering met dit ontwerp van besluit uitvoering wil geven, in werking treden op 1 november 1998. Het is essentieel dat de concrete kwaliteitsnormen die voor woningen zullen gelden, zo snel mogelijk bekend worden gemaakt, om eigenaars en verhuurders niet de kans te ontnemen het nodige te doen voordat de decreetsbepalingen en het uitvoeringsbesluit in werking treden;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 18 september 1998, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 2°, voor de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

**TITEL I. — Definities**

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit worden de hierna vermelde begrippen gebruikt:

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

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

3° houder van het zakelijk recht: persoon of personen met een recht van volle eigendom, een recht van opstal of van erfpacht, of een recht van vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw en/of een woning;

4° oppervlakte: de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen, ze wordt berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte;

5° besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting: besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

**TITEL II. — Kwaliteitsbewaking**

**HOOFDSTUK I. — Gemeenschappelijke bepalingen, geldend voor alle woningen**

**Afdeling 1. — Bevoegdheden**

**Art. 2.** De ambtenaren van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen oefenen de bevoegdheden uit die verbonden zijn aan de controle van de kwaliteitsbewaking van woningen, zoals bepaald in titel III van de Vlaamse Wooncode.

De gewestelijk ambtenaar, bedoeld in artikel 2, § 1, 7°, van de Vlaamse Wooncode, is de gewestelijk ambtenaar bedoeld in artikel 6, § 1, eerste lid, van het besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting.

**Afdeling 2. — Normen inzake ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, onaangepastheid en overbewoning**

**Art. 3.** De vereisten, bedoeld in artikel 5, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, worden beoordeeld aan de hand van de delen B en C van het technisch verslag, gevoegd als bijlage I bij dit besluit.

De gewestelijk ambtenaar stelt in zijn advies, bedoeld in artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, aan de burgemeester voor de woning ongeschikt te verklaren als de woning volgens het technisch verslag een eindscore van minstens 18 punten behaalt, waarbij een gebrek van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 15 punten.

**Art. 4.** Het advies van de gewestelijke ambtenaar over de eventuele onbewoonbaarverklaring van een woning, als bedoeld in artikel 15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, steunt op een omstandig verslag opgemaakt door een ambtenaar als bedoeld in artikel 2, eerste lid, of door de gewestelijk ambtenaar zelf.

Het verslag bevat een beschrijving van eventuele gebreken die van een veiligheids- of gezondheidsrisico doen blijken.

**Art. 5.** De vereisten van woningbezetting, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, worden beoordeeld aan de hand van deel D van het technisch verslag, gevoegd als bijlage I bij dit besluit.

**Art. 6.** Het veiligheids- en gezondheidsrisico, bedoeld in artikel 6, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt geval per geval beoordeeld. Van het onderzoek wordt een omstandig verslag gemaakt.

De gewestelijk ambtenaar stelt in zijn advies, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, aan de burgemeester voor de woning overbewoond te verklaren als het vastgestelde risico zo groot is dat een overbewoond-verklaring aangewezen is.

*Afdeling 3. — Procedure voor ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring*

**Art. 7.** Het verzoek, bedoeld in artikel 15, § 1, tweede lid, en artikel 17, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd naar of tegen ontvangstbewijs afgegeven aan de burgemeester in de gemeente waar de woning gelegen is.

Als het verzoek geen motieven bevat of manifest ongegrond is, dan wijst de burgemeester het verzoek onmiddellijk af, zonder de gewestelijk ambtenaar om advies te vragen.

**Art. 8.** Onmiddellijk na ontvangst van het onderzoeksverslag en het advies van de gewestelijk ambtenaar zendt de burgemeester een afschrift naar de eigenaar en de bewoner alsmede naar de houder van het zakelijk recht.

Het onderzoeksverslag bevat de naam van de bevoegde ambtenaar die het advies heeft opgesteld, het adres van de administratieve eenheid waartoe hij behoort, en de datum waarop het onderzoek plaatsvond.

Het advies bevat de naam van de gewestelijk ambtenaar die het advies heeft opgesteld, het adres van de administratieve eenheid waartoe hij behoort, en de datum van het advies.

Als het advies luidt dat de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond moet worden verklaard, nodigt de burgemeester de eigenaar, de bewoner en de houder van het zakelijk recht uit om hun argumenten hetzij schriftelijk, hetzij mondeling bekend te maken. In het laatste geval wordt een proces-verbaal opgemaakt, ondertekend door de gehoorde.

**Art. 9.** De burgemeester betekent zijn beslissing aan de verzoeker, de eigenaar, de bewoner en de houder van het zakelijk recht. Hij zendt tevens een eensluidend verklaard afschrift naar de gewestelijk ambtenaar.

Daarbij geeft hij ook de gevolgen en begeleidende maatregelen aan van zijn beslissing.

**Art. 10.** § 1. De verzoeker, de eigenaar, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de gewestelijk ambtenaar kunnen overeenkomstig artikel 15, § 3, eerste lid, en artikel 17, derde lid, van de Vlaamse Wooncode bij de minister met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aantekenen tegen de beslissing of het stilzitten van de burgemeester.

Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

§ 2. Het beroep werkt schorsend.

§ 3. De minister kan in beroep een besluit nemen om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren en de nodige maatregelen treffen.

Hij betekent zijn beslissing aan de verzoeker, de eigenaar, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de burgemeester.

Daarbij geeft hij ook de gevolgen en begeleidende maatregelen aan van zijn beslissing.

*Afdeling 4. — Begeleidende maatregelen bij de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring*

*Onderafdeling A. — Herhuisvesting*

**Art. 11.** De voorwaarden waaraan bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning moeten voldoen om, voorzover nodig, in aanmerking te komen voor maatregelen inzake herhuisvesting, zijn de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen vermeld in het besluit van de Vlaamse regering ter uitvoering van artikel 91, § 2, van de Vlaamse Wooncode. Voor de toepassing van de onroerende bezitsvoorwaarde wordt geen rekening gehouden met de ongeschikte, onbewoonbare respectievelijk overbewoonde woning.

Zolang het besluit in het vorige lid niet in werking is getreden, gelden de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen vermeld in het besluit van de Vlaamse regering ter uitvoering van artikel 80ter van de huisvestingscode.

*Onderafdeling B. — Termijnen om werken uit te voeren of de bestemming te wijzigen*

**Art. 12.** § 1. De termijn waarbinnen de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken moeten uitgevoerd worden, krachtens artikel 18, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, bedraagt :

1° 36 maanden als een bouwvergunning vereist is op grond van artikel 42, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

2° 12 maanden als een dergelijke bouwvergunning niet vereist is.

Deze termijn vangt aan vanaf de datum van het besluit van de burgemeester of in voorkomend geval vanaf de datum van de beslissing in beroep of het verstrijken van de termijn bedoeld in artikel 15, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Een verlenging van deze termijnen kan om buitengewone omstandigheden verkregen worden. Deze verlenging moet aangevraagd worden bij de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen.

De aanvraag dient op straffe van onontvankelijkheid bij gemotiveerd verzoekschrift, aangetekend te worden verstuurd of tegen ontvangstbewijs worden ingediend.

De leidend ambtenaar bij de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, beoordeelt deze verlengingsaanvraag.

Het bewijs dat de nodige werken zijn uitgevoerd, moet vóór het verstrijken van de eventueel verlengde termijn geleverd worden aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar.

§ 2. Voor de eigenaar of houder van het zakelijk recht die de woning volledig en uitsluitend als hoofdverblijfplaats gebruikt en niet over een andere woning beschikt, geldt geen termijn.

**Art. 13.** De termijn waarbinnen de bestemmingswijziging of de sloop, krachtens artikel 19 van de Vlaamse Wooncode moet gerealiseerd zijn, bedraagt :

1° 36 maanden als een bouwvergunning vereist is op grond van artikel 42, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

2° 12 maanden als dergelijke bouwvergunning niet vereist is.

Een verlenging van deze termijnen kan om buitengewone omstandigheden verkregen worden. Deze verlenging dient aangevraagd te worden bij de administratie Ruimtelijk Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschapen.

De aanvraagmodaliteiten zijn dezelfde als deze bedoeld artikel 12.

Het bewijs van bestemmingswijziging of sloop moet vóór het verstrijken van de eventueel verlengde termijn geleverd worden aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar.

Onderafdeling C. — De mogelijkheid om bij overeenkomst het zakelijk recht op de woning over te dragen of de woning in hoofdhuur te geven aan bepaalde instanties

**Art. 14.** De maximumhoofdhuurprijs, bedoeld in artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode, wordt berekend rekening houdend met de volgende objectieve criteria :

1° het kadastraal inkomen, aangepast aan het in artikel 518 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk dat van toepassing is op het ogenblik waarop het onderzoek plaats vindt;

2° de geraamde kostprijs van de nodige werken;

3° de geraamde einddatum van uitvoering van deze werken;

4° de einddatum van de hoofdhuurovereenkomst.

De minister stelt de berekeningswijze vast.

Als het schriftelijk aanbod om de nodige werken overeenkomstig artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode uit te voeren, kadert in een procedure tot verkrijging van het sociaal beheersrecht op de woning overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, dan komt de aangeboden jaarlijkse huurprijs minstens overeen met het kadastraal inkomen, aangepast aan het in artikel 518 van het wetboek van inkomstenbelasting bedoelde indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk dat van toepassing is op het ogenblik waarop de hoofdhuurovereenkomst gesloten wordt.

**Art. 15.** De voorwaarden inzake herhuisvesting, bedoeld in artikel 18, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, zijn dezelfde voorwaarden als bedoeld in artikel 11.

**Art. 16.** § 1. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de woningen, bedoeld in artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode, verhuren of onderverhuren overeenkomstig de bepalingen ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Zolang de uitvoeringsbepalingen, bedoeld in het vorige lid, niet in werking zijn getreden, moeten de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren of onderverhuren overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de bepalingen ter uitvoering van artikel 80ter van de Huisvestingscode met uitzondering van de bepalingen betreffende het gebruik van de modelhuurovereenkomst en de bepalingen betreffende de vaststelling van de huurprijs.

§ 2. De andere instanties, vermeld in artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode, moeten de woningen verhuren of onderverhuren aan kandidaten die voldoen aan de voorwaarden bedoeld, in artikel 11.

§ 3. De aan de (onder)huurder aangerekende jaarlijkse (onder)huurprijs wordt vastgesteld door de initiatiefnemer, maar mag niet meer bedragen dan de jaarlijkse (huur)kosten van de initiatiefnemer, verhoogd met de intrestkosten van prefinanciering voor een toegekende subsidie, de jaarkosten voor het onderhoud, de herstelling en het beheer van de woning en met een theoretische intrest- en aflossingsannuïteit van de niet door een subsidie gedekte kosten voor de renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken.

HOOFDSTUK II. — *Bijkomende bepalingen voor woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd*

*Afdeling 1. — Bevoegdheden*

**Art. 17.** De conformiteit van de woningen met de vereisten inzake veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting kan gecontroleerd worden, in zoverre de controle gebeurt met het oog op de afgifte of de intrekking van een conformiteitsattest, door de door de burgemeester aangewezen technische ambtenaren van de gemeente, waar de woning die als hoofdverblijfplaats gelegen is, onverminderd het bepaalde in artikel 2, eerste lid.

*Afdeling 2. — Normen inzake niet-conformiteit*

**Art. 18.** De conformiteit van een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd wordt, zoals bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt beoordeeld aan de hand van de delen B, C, en D van het technisch verslag, gevoegd als bijlage I bij dit besluit.

Onverminderd de toepassing van artikel 10 van de Vlaamse Wooncode, wordt de woning niet conform bevonden :

1° als ze volgens het technisch verslag een eindscore van 15 punten of meer behaalt, waarbij een gebrek van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 15 punten;

2° als de omvang van de woning niet voldoet aan de vereisten inzake woningbezetting, bedoeld in artikel 5.

*Afdeling 3. — Procedure voor het verkrijgen van een conformiteitsattest*

**Art. 19.** § 1. De aanvraag voor de afgifte van een conformiteitsattest wordt bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs ingediend. Ze bevat de volgende gegevens :

1° identificatiegegevens van de verhuurder;

2° identificatiegegevens van de eigenaar en de houder van het zakelijk recht;

3° identificatiegegevens van de woning;

4° in voorkomend geval, identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

5° in voorkomend geval, vermelding van het aantal bewoners.

De minister stelt een model van aanvraagformulier vast.

Een ontvangstbewijs met vermelding van de aanvraagdatum wordt aan de aanvrager van het conformiteitsattest overgemaakt van zodra het aanvraagdossier volledig is. Als aanvraagdatum voor het attest geldt de datum waarop het dossier volledig is.

§ 2. De verhuurder voegt bij de aanvraag tevens een afschrift van het eventuele brandweerattest en attesten van erkende keuringsdiensten voor de elektrische installaties en de gasinstallaties waarover hij beschikt.

De verhuurder maakt bovendien een summier, schema van de indeling van de woning, waarbij hij de functies van elk lokaal aanduidt. Dat schema wordt bij de aanvraag gevoegd of wordt uiterlijk bij de aanvang van het conformiteitsonderzoek overhandigd aan de bevoegde onderzoeker.

**Art. 20.** Op het verslag van het conformiteitsonderzoek staat de naam van de bevoegde ambtenaar die het verslag heeft opgesteld, het adres van de administratieve eenheid waartoe hij behoort, en de datum waarop het onderzoek plaatsvond.

**Art. 21.** § 1. Als de woning overeenkomstig artikel 18 conform wordt bevonden dan willicht het college van burgemeester en schepenen de aanvraag in, en levert het conformiteitsattest af, waarvan het model als bijlage II bij dit besluit is gevoegd.

§ 2. Als de woning overeenkomstig artikel 18 niet conform wordt bevonden, dan wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd.

De beslissing, wordt samen met een afschrift van het verslag van het conformiteitsonderzoek, aan de verhuurder betekend.

Daarbij worden de gevolgen van de beslissing alsmede de begeleidende maatregelen meegedeeld.

§ 3. De aanvraag vervalt :

1° als de toegang tot de woning binnen een periode van 60 dagen bedoeld in § 4, meer dan tweemaal zonder afdoende reden geweigerd wordt;

2° als de bevoegde onderzoeker bij de aanvang van het conformiteitsonderzoek niet beschikt over het in artikel 19, § 2, tweede lid, bedoelde schema.

De minister bepaalt nader wat geen afdoende reden is.

De aanvrager wordt onmiddellijk van het verval van zijn aanvraag schriftelijk in kennis gesteld.

§ 4. Als het college van burgemeester en schepenen geen beslissing neemt binnen de termijn van 60 dagen volgend op de aanvraag, dan wordt aan de verhuurder een conformiteitsattest met de vermelding « impliciete inwilliging » afgeleverd, op voorwaarde dat de verhuurder het ontvangstbewijs bedoeld in artikel 19, § 1, derde lid, voorlegt.

§ 5. Als de aanvraag betrekking heeft op een woning waarvoor een brandweerattest voorgeschreven is, dan geldt het afgeleverde conformiteitsattest onder voorbehoud.

Bij een weigering van het brandweerattest wordt de woning niet meer conform beschouwd in de zin van artikel 24, eerste lid.

**Art. 22.** § 1. De vergoeding voor de kosten, verbonden aan het verkrijgen van een conformiteitsattest bedraagt maximaal 2 500 frank. De gemeente kan een lager bedrag vaststellen.

Deze vergoeding is altijd verschuldigd, behoudens in het geval een conformiteitsattest overeenkomstig artikel 21, § 4, wordt afgeleverd.

**Art. 23.** Tegen de beslissing of het stilzitten van het college van burgemeester en schepenen kan de verhuurder overeenkomstig artikel 8, § 2, van de Vlaamse Wooncode met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aantekenen bij de bestendige deputatie. Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verhuurder en het college van burgemeester en schepenen.

#### *Afdeling 4. — Procedure voor het intrekken van een conformiteitsattest*

**Art. 24.** Het conformiteitsattest wordt ingetrokken als de woning overeenkomstig artikel 18 niet meer conform wordt bevonden.

Het college van burgemeester en schepenen of de gewestelijk ambtenaar betekend een afschrift van het verslag van het conformiteitsonderzoek, samen met de aanmaning om binnen een bepaalde termijn de nodige maatregelen of de nodige werken uit te voeren, aan de verhuurder.

**Art. 25.** De beslissing tot intrekking wordt betekend aan de verhuurder.

Daarbij worden de gevolgen van de beslissing alsmede de begeleidende maatregelen meegedeeld.

#### *Afdeling 5. — Gefaseerde invoering*

**Art. 26.** Vanaf de inwerkingtreding van dit besluit zijn de volgende woningen onderworpen aan de toepassing van hoofdstuk II van titel III van de Vlaamse Wooncode en van dit hoofdstuk :

1° elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen vóór 1919;

2° elke woning bedoeld in artikel 14, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Vanaf 1 november 2002 is bovendien elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen na 1918 en vóór 1946 onderworpen aan de toepassing van hoofdstuk II van titel III van de Vlaamse Wooncode en van dit hoofdstuk.

Vanaf 1 november 2007 is bovendien elke woning in een gebouw dat in gebruik werd genomen na 1945 en vóór 1962 onderworpen aan de toepassing van hoofdstuk II van titel III van de Vlaamse Wooncode en van dit hoofdstuk.

### **TITEL III. — Bijzondere instrumenten van het woonbeleid**

#### **HOOFDSTUK I. — *Recht van voorkoop***

##### *Afdeling 1. — De bestemming*

**Art. 27.** De woning of het perceel bestemd voor woningbouw, verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop overeenkomstig de bepalingen van afdeling I van Hoofdstuk VI van Titel VI van de Vlaamse Wooncode, wordt, desgevallend na werkzaamheden, aangewend met het oog op de verhuring als sociale woningen, op het verlenen van zakelijke rechten op sociale woningen of op het verlenen van zakelijke rechten op sociale kavels.

*Afdeling 2. — De bijzondere gebieden*

**Art. 28.** De volgende gebieden worden als bijzonder gebied in de zin van artikel 85, § 1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, beschouwd :

1° de woonvernieuwingsgebieden zoals bepaald door het besluit van de Vlaamse regering van 7 april 1998 houdende de afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden, waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20 %. De minister erkent deze gebieden als bijzonder gebied;

2° de woningbouwgebieden zoals bepaald in het besluit vermeld in 1°, die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend. Als er in een gemeente weinig woningbouw- of woonvernieuwingsgebieden zijn, kunnen statistische sectoren gelegen in of nabij de stads-of dorpskernen eveneens op gemotiveerd voorstel van de gemeente door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend;

3° de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in de volgende 26 gemeenten: Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Huldenberg, Kortenberg, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Mesen, Overijse, Ronse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Voeren, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem.

*Afdeling 3. — Bijkomende bepalingen inzake de volgorde en de kennisgeving*

**Art. 29.** Binnen de acht kalenderdagen na de kennisgeving, bedoeld in artikel 86, § 1, 2°, artikel 86, § 3, eerste lid, of artikel 87, § 1, van de Vlaamse Wooncode, brengt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij de sociale huisvestingsmaatschappijen met een werkingsgebied waarin de woning of het perceel bestemd voor woningbouw gelegen is, schriftelijk op de hoogte van de voorgenomen verkoop ervan. Desgevallend wordt tegelijkertijd de volgorde, bedoeld in artikel 86, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, medegedeeld.

Als een volgorde wordt bepaald, brengt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij de instrumenterende ambtenaar hiervan schriftelijk op de hoogte binnen acht kalenderdagen na de in het eerste lid vermelde kennisgeving.

**Art. 30.** In overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij wordt binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit besluit de in vorig artikel bedoelde volgorde in een algemene regeling uitgewerkt door de minister. De regeling wordt in het beheerscontract tussen de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappij opgenomen.

In afwachting van de regeling, bedoeld in het voorgaande lid, hanteert de VHM bij de bepaling van de volgorde van de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende werkwijze :

1° In geval de woning gelegen is in het gezamenlijke werkingsgebied van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen waarbinnen de activiteiten van vernoemde maatschappijen gericht zijn op het aanbieden van zowel sociale huur- als sociale koopwoningen, wordt het aantal huur- en koopwoningen nagegaan in de gezamenlijke werkingsgebieden.

2° De bestemming van de woning en de aanwijzing van de sociale huisvestingsmaatschappij worden bepaald door het aantal woningen dat het minst voorkomt in vermeld gebied;

In overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan het goed in het gezamenlijk werkingsgebied is gelegen, kan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij afwijken van deze werkwijze.

*HOOFDSTUK II. — Sociaal beheersrecht**Afdeling 1. — Aan het sociaal beheersrecht voorafgaandelijke modaliteiten*

**Art. 31.** Als het zakelijk recht op de woning die het voorwerp is van een lopende procedure tot het verkrijgen van het sociaal beheersrecht, wordt overgedragen, kan ten aanzien van de nieuwe houder van het zakelijk recht de lopende procedure niet worden verder gezet. Naar gelang het geval wordt de procedure tot het verkrijgen van het sociaal beheersrecht, bedoeld in artikel 90, § 1, tweede of derde lid, van de Vlaamse Wooncode, overgedaan.

**Art. 32.** De initiatiefnemer die tijdens de lopende procedure afziet van het verkrijgen van het sociaal beheersrecht, brengt elke in artikel 90, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode vermelde instantie in wiens werkingsgebied de woning ligt, hiervan schriftelijk op de hoogte.

Het initiatief tot het verkrijgen van het sociaal beheersrecht kan aan een in het vorig lid bedoelde instantie worden overdragen zonder dat de procedure tot het verkrijgen van het sociaal beheersrecht moet worden overgedaan.

**Art. 33.** Na de aanvaarding van het in artikel 90, § 1, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode bedoelde aanbod tot huren van de woning, wordt in de hoofdhuurovereenkomst minstens het volgende geregeld :

1° de duur van de hoofdhuurovereenkomst wordt bepaald op negen jaar;

2° de hoofdverhuurder ziet af van het recht om de eerste drie jaar aan de hoofdhuurovereenkomst een einde te maken;

3° de hoofdverhuurder stemt in met de mogelijkheid om de woning als hoofdverblijfplaats onder te verhuren zoals bedoeld in artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek.

De hoofdhuurprijs bedraagt op jaarbasis maximaal viermaal en minimaal eenmaal het bedrag van het kadastraal inkomen zoals aangepast aan het in artikel 518 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde indexcijfer dat van toepassing is op het ogenblik waarop de hoofdhuurovereenkomst wordt gesloten.

Na voorlegging van het bewijs dat de heffing die overeenkomstig het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting op de laatste inventarisatiedatum voor het aanbod verschuldigd is, betaald werd, wordt de eerstvolgende te betalen hoofdhuur verhoogd met een bedrag gelijk aan de helft van de voormelde heffing, zonder dat het maximum bepaald in het vorig lid, mag overschreden worden.

**Art. 34.** De onderverhuring van de woningen, bedoeld in artikel 33, eerste lid, gebeurt overeenkomstig de regeling inzake de verhuring opgenomen in artikel 16.

*Afdeling 2. — Toepassingsmodaliteiten van het sociaal beheersrecht*

**Art. 35.** De bewoners van de woning, bedoeld in artikel 90, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode, die de woning volledig en uitsluitend als hoofdverblijfplaats gebruiken, worden overeenkomstig de voorwaarden bepaald in artikel 15, door de houder van het sociaal beheersrecht geherhuisvest.

**Art. 36.** Voor woningen, bedoeld in artikel 90, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode, waarin of waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, wordt de termijn van 9 jaar, bedoeld in artikel 90, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, verlengd met het aantal maanden gelijk aan het positieve verschil tussen :

1° het aantal volledige maanden dat nodig is om bij een betaling van de basishuurprijs, berekend overeenkomstig artikel 99 van de Vlaamse Wooncode, de kosten van die werkzaamheden te recupereren, en

2° het aantal volledige maanden tussen de datum van de eerste verhuring door de houder van het sociaal beheersrecht en de datum waarop de voormelde termijn van 9 jaar verstrijkt.

**Art. 37.** De uitoefening van het sociaal beheersrecht kan worden overgedragen aan een instantie, bepaald in artikel 90, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, voor zover de woning in het werkingsgebied ligt van de instantie die de uitoefening van het beheersrecht overneemt.

*Afdeling 3. — Toewijzing en verhuur van de woning waarop een sociaal beheersrecht is gevestigd*

**Art. 38.** De houder van het zakelijk recht die de woning volledig en uitsluitend gebruikte als hoofdverblijfplaats, heeft de absolute prioriteit bedoeld in artikel 90, § 1, laatste lid, van de Vlaamse Wooncode, als hij aan de voorwaarden bepaald in artikel 11, voldoet. Voor de toepassing van de onroerende bezitsvoorwaarde wordt geen rekening gehouden met de woning waarop het sociaal beheersrecht wordt uitgeoefend.

Als de houder van het zakelijk recht de woning niet zelf bewoont, dan heeft de bewoner die de woning volledig en uitsluitend als hoofdverblijfplaats gebruikt en aan de voorwaarden bepaald in artikel 11 voldoet, een absolute prioriteit.

**Art. 39.** De houder van het sociaal beheersrecht brengt de huurder op de hoogte van de resterende termijn van het sociaal beheersrecht.

**Art. 40.** Het schriftelijk aanbod, bedoeld in artikel 90, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, gebeurt uiterlijk 3 maanden vóór het beëindigen van het sociaal beheersrecht.

Als de zittende huurder het aanbod weigert, dan wordt hij door de houder van het sociaal beheersrecht geherhuisvest voor zover de huurder de vraag tot herhuisvesting aan de houder van het sociaal beheersrecht kenbaar maakt ten laatste een maand vóór de beëindiging van het sociaal beheersrecht.

*Afdeling 4. — Beroepsprocedure*

**Art. 41.** Met een gemotiveerd verzoekschrift kan binnen de dertig dagen volgend op de schriftelijke kennisgeving bedoeld in artikel 90, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, bij de minister beroep worden aangetekend tegen de verkrijging en uitoefening van het sociaal beheersrecht.

Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Binnen drie maand na ontvangst van het verzoekschrift neemt de leidend ambtenaar een beslissing. Bij ontstentenis van een beslissing binnen deze termijn wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

**TITEL IV. — Wijzigingen van het besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting**

**Art. 42.** In artikel 6, tweede lid, van het besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

« De gewestelijk ambtenaar stelt in zijn advies, zoals bedoeld in artikel 34 van het decreet, aan de burgemeester voor de woning ongeschikt te verklaren als de woning volgens het technisch verslag een eindscore van minstens 18 punten behaalt, waarbij een gebrek van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 15 punten. »

**Art. 43.** In het besluit op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting wordt een artikel *6bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. *6bis*. De minister kan zelf het besluit om de woning ongeschikt te verklaren, bedoeld in artikel 34 van het decreet, nemen. »

**Art. 44.** Bijlage II van hetzelfde besluit wordt vervangen door een bijlage waarvan de tekst dezelfde is als die van bijlage I van het voorliggende besluit.

**TITEL V. — Slotbepalingen**

**Art. 45.** Titel III en hoofdstuk VI van titel VI van de Vlaamse Wooncode alsmede dit besluit treden in werking op 1 november 1998, met uitzondering van artikel 43, dat in werking treedt op de dag volgend op de dag waarop dit besluit genomen wordt.

**Art. 46.** De Vlaamse minister bevoegd voor huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 6 oktober 1998.

De minister-president van de Vlaamse regering,  
L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting,  
L. PEETERS

BIJLAGE I BIJ HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 6 OKTOBER 1998  
BETREFFENDE DE KWALITEITSBEWAKING, HET RECHT VAN VOORKOOP EN  
HET SOCIAAL BEHEERSRECHT VAN WONINGEN,

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN WONINGEN

**Deel A: Identificatiegegevens**

**A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek**

Dossiernummer (van de woning in het gebouw):	
Datum van het onderzoek:	
Naam van de onderzoeker:	
Hoedanigheid van de onderzoeker:	
Administratieve eenheid:	
Adres:	
Telefoon:	Handtekening:

**A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)**

Adres:	
Kadastrale ligging:	
Algemene beschrijving van het gebouw:	

**A.3. Bijkomende identificatie van de woning**

*(enkel in te vullen wanneer de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)*

Nummer, letter, verdieping:	
Beschrijving:	

**A.4. Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht op de woning**

Naam van de houder:	
Adres:	
Geboortedatum of rijksregisternummer:	
Handelsregisternummer:	
BTW nummer:	RSZ nummer:
Aard van het zakelijk recht: <input type="checkbox"/> volle eigendom	
<input type="checkbox"/> vruchtgebruik	
<input type="checkbox"/> recht van opstal of erfpacht	
Onverdeeldheid:	ja / neen
<i>(indien ja, vermeld in bijlage de andere houders van het zakelijk recht)</i>	

**A.5. Identificatiegegevens van de eventuele verhuurder van de hoofdverblijfplaats of de kamer**

*(enkel in te vullen als de verhuurder niet de hierboven vermelde houder van het zakelijk recht is)*

*(vermeld in een bijlage de eventuele medeverhuurders)*

Naam van de verhuurder:	
Adres:	
Geboortedatum of rijksregisternummer:	
Handelsregisternummer:	
BTW nummer:	RSZ nummer:

**Deel B: Gebouw**

In dit gedeelte wordt een *globale* beoordeling gedaan van het GEBOUW waarin zich de woning bevindt.  
 De beoordeling van het gebouw gebeurt *in principe* van binnenuit.  
 Zij is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het ganse gebouw.

categorie			
I	II	III	IV

**OMHULSEL**

**1 DAK(EN)**

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...)

- 11 ofwel ernstige aantasting of doorbuiging van de dragende dakelementen
- ofwel zeer ernstige aantasting of doorbuiging van de dragende dakelementen
- 12 buitendakse schouw gevaarlijk overhellend / onstabiel / ....

**2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)**

STABILITEIT

- 21 ofwel ernstige vervorming of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen
- ofwel zeer ernstige vervorming of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

**BINNENSTRUCTUUR**

**3 DRAGENDE BINNENMUREN**

STABILITEIT

- 31 ofwel ernstige vervorming of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen
- ofwel zeer ernstige vervorming of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

**4 DRAAGVLOER(EN)**

STABILITEIT

- 41 ofwel onderdimensionering van de dragende elementen of algemene aantasting van de draagstructuur
- ofwel ernstige onderdimensionering van de dragende elementen of algemene aantasting van de draagstructuur

**TECHNISCHE INSTALLATIES**

**5 ELEKTRICITEIT**

- 51 indicatie van ernstig risico op electrocutie/brand

**6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE**

- 61 indicatie van ernstig risico op ontploffing/brand

**EINDBEOORDELING DEEL B**

I	II	III	IV
---	----	-----	----

TOTAAL DEEL B = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor het GANSE GEBOUW.  
 Als het totaal van deel B 18 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren.

**OPMERKINGEN:**



**Deel C: Woning**

In dit gedeelte wordt enkel een BEOORDELING gedaan van de afzonderlijke WONING binnen het gebouw.  
De beoordeling gebeurt *in principe* van binnenuit.  
Zij is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

verdieping:
nr.

catergorie			
I	II	III	IV

**OMHUSEL VAN DE WONING****7 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS**

## VOCHT

- 71 ofwel insijpelend vocht op meerdere plaatsen (evt. gecombineerd met condenserend vocht - schimmelvorming)  
ofwel lokale insijpeling / algemeen condenserend vocht (schimmelvorming)  
ofwel plaatselijke condensatie

## AFWERKING van de bovenste plafonds

- 72 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**8 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)**

## VOCHT

- 81 vochtschade (met of zonder schimmelvorming): niet algemeen/algemeen

## AFWERKING van de buitenmuren

- 82 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**9 RAMEN EN DEUREN**

- 91 ernstige verwerking (houtrot/corrosie) van ramen/deuren/andere elementen niet algemeen/algemeen

**10 ONDERSTE (draag)VLOER(en)**

## VOCHT

- 101 vochtschade (met of zonder schimmelvorming): niet algemeen/algemeen

## DEKVLOER

- 102 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**BINNENSTRUCTUUR****11 KELDER(S)**

## VOCHT

- 111 vochtige keldermuur/-vloer

- 112 onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

**12 BINNENWANDEN**

## VOCHT

- 121 vochtschade (met of zonder schimmelvorming): niet algemeen/algemeen

## AFWERKING van de binnenwanden

- 122 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**13 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning**

## AFWERKING van de plafonds

- 131 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

## DEKVLOEREN

- 132 ernstige beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

**14 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN**

- 141 gebruiksonveilige elementen (te steil / onstabiel / leuning ontbreekt...)

**INSTALLATIES EN COMFORTEISEN**

(Niet functionerende installaties en installaties niet conform de regels van de kunst worden als onbestaande beschouwd.)

**15 ELEKTRICITEIT**

- 151 geen stopcontact in de leefkamer

- 152 geen stopcontact in één of meerdere slaapkamers

- 153 geen stopcontact in de keuken

- 154 in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt

**16 SANITAIR**

- 161 lavabo ontbreekt (tenzij een gootsteen aanwezig is - zie 171)

- 162 lig-, zit- of stortbad (met koud en warm water) ontbreekt

- 163 privé-wc in of aansluitend bij de woning ontbreekt

**17 KEUKEN**

- 171 gootsteen met waterkraan ontbreekt

**18 VERWARMING**

- 181 de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer is niet mogelijk

(d.w.z. aangepaste schouw ontbreekt of energietoevoer (elektriciteit/gas) ontbreekt of andere)

**19 LICHT**

- 191 ofwel geen natuurlijke verlichting in de woning
- ofwel onvoldoende natuurlijke verlichting in de leefkamer
- onvoldoende natuurlijke verlichting in één of meer slaapkamers


**20 LUCHTKWALITEIT**

- 201 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de leefkamer
- 202 er is onvoldoende verluchting mogelijk in één of meerdere slaapkamer(s)
- 203 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de keuken
- 204 er is onvoldoende verluchting mogelijk in de badkamer
- 205 er is onvoldoende verluchting mogelijk in het wc-vertrek
- 206 indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging


omschrijf:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**21 TOEGANKELIJKHEID**

- 211 de woning is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte of het openbaar domein
- 212 de woning is **niet veilig** toegankelijk (vb. onveilige gemeenschappelijke gangen, trappen, ...)
- 213 een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning


**EINDBEOORDELING DEEL C**

I	II	III	IV

TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

TOTAAL DEEL B (overdracht) =

**EINDBEOORDELING WONING**

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor de WONING.  
 Als het totaal (deel B + deel C) 18 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren.

**OPMERKINGEN:**

**Deel D: Bezettingsnorm****D.1. TOELICHTING**

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale netto-vloeroppervlakte* ervan.

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

**D.2. BEREKENING**

totale netto-vloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	van	0	12	18	35	45	50	60	65	75	80	90	
	tot	12	18	35	45	50	60	65	75	80	90	95	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 95 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
	mogelijk aantal personen (te omcirkelen)						
		2	2	3	5	8	10

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

**D.3. BESLUIT**

Deze woning is aangepast voor een bezetting van

personen (= kleinste aantal)

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.  
Brussel, 6 oktober 1998.

De minister-president van de Vlaamse regering,

Luc VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden,  
Stedelijk Beleid en Huisvesting,

Leo PEETERS

BIJLAGE II BIJ HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 6 OKTOBER 1998  
BETREFFENDE DE KWALITEITSBEWAKING, HET RECHT VAN VOORKOOP EN  
EN HET SOCIAAL BEHEERSRECHT OP WONINGEN

**ATTEST INZAKE DE KWALITEIT VAN WONINGEN**

**A Identificatiegegevens van de woning**

Adres: \_\_\_\_\_

Kadastrale ligging: \_\_\_\_\_

Beschrijving: \_\_\_\_\_

**B Kwaliteitsonderzoek**

**Impliciete inwilliging**

de woning werd niet onderzocht. Tot nader order wordt verondersteld dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals vastgesteld door het Vlaamse Gewest.

**Inwilliging na onderzoek**

de woning werd op ..... onderzocht door de .....

Op basis van de gedane vaststellingen werd geoordeeld dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals vastgesteld door het Vlaamse Gewest.

**C Bezettingsnorm**

De woning is aangepast voor een bezetting door maximum ..... personen

Datum van afgifte: .....

Handtekening:

.....

Dit attest geldt onder voorbehoud van een brandweerattest

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Brussel, 6 oktober 1998.

De minister-president van de Vlaamse regering,

Luc VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden,  
Stedelijk Beleid en Huisvesting,

Leo PEETERS

TRADUCTION  
MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTÉ FLAMANDE

F. 98 — 2914

[C — 98/36228]

**6 OCTOBRE 1998. — Arrêté du Gouvernement flamand relatif à la gestion de la qualité,  
au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations**

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 22 décembre 1995 portant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, notamment le chapitre VIII, section II, modifié par les décrets des 8 juillet 1996, 8 juillet 1997 et 15 juillet 1997;

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment le titre III et le titre VI, chapitre VI;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 15 juillet 1997;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 30 juin 1998;

Vu l'urgence, motivée par le fait que le Titre II et le chapitre VI du Titre VI du Code flamand du Logement, auquel le Gouvernement flamand voudrait attribuer exécution par ce projet d'arrêté, entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 1998. Il est essentiel que les normes de qualité concrètes, qui s'appliqueront aux habitations, soient publiées dans le plus bref délai afin de ne pas priver les propriétaires et les locataires de l'occasion de faire le nécessaire avant que les dispositions du décret et l'arrêté d'exécution n'entrent en vigueur;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 18 septembre 1998, en application de l'article 84, premier alinéa, 2<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement;

Après délibération,

Arrête :

**TITRE Ier. — Définitions**

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il est fait usage de la terminologie suivante :

1<sup>o</sup> Ministre : Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions;

2<sup>o</sup> Code flamand du Logement : décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement;

3<sup>o</sup> détenteur d'un droit réel : la personne ou les personnes titulaire(s) d'un droit de pleine propriété, d'un droit de superficie ou d'un bail emphytéotique, ou d'un droit d'usufruit relatif à un bâtiment et/ou à une habitation;

4<sup>o</sup> superficie : la superficie du sol mesurée entre les parties de construction adjacentes; elle est calculée comme étant la différence entre la superficie brute du sol et la superficie de la construction;

5<sup>o</sup> arrêté relatif à la redevance visant à lutter contre l'abandon et le délabrement : arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations.

**TITRE II. — Contrôle de qualité****CHAPITRE Ier. — Dispositions communes, régissant toutes les habitations****Section 1re. — Compétences**

**Art. 2.** Les fonctionnaires de l'administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites exercent des compétences liées au contrôle de la gestion de la qualité, tel que visé au titre III du Code flamand du Logement.

Le fonctionnaire régional, visé à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du Code flamand du Logement, est le fonctionnaire régional visé à l'article 6, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, de l'arrêté relatif à la redevance visant à lutter contre l'abandon et le délabrement.

**Section 2. — Normes en matière d'inaptitude, d'inhabitabilité, de non-adaptation et de suroccupation**

**Art. 3.** Les exigences visées à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, premier et deuxième alinéa, du Code flamand du Logement, sont évaluées à l'aide des parties B et C du rapport, joint en annexe Ire au présent arrêté.

Dans son avis visé à l'article 15, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, du Code flamand du Logement, le fonctionnaire régional propose au bourgmestre de déclarer l'habitation inadaptée si cette dernière obtient un résultat final d'au moins 18 points suivant le rapport technique, un défaut de la catégorie I valant 1 point, un de la catégorie II 3 points, un de la catégorie III 9 points et un de la catégorie IV 15 points.

**Art. 4.** L'avis du fonctionnaire régional sur la déclaration éventuelle d'inhabitabilité d'une habitation, tel que visé à l'article 15, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, du Code flamand du Logement, est fondé sur un rapport détaillé dressé par le fonctionnaire visé à l'article 2, premier alinéa, ou par le fonctionnaire régional lui-même.

Le rapport contient une description des défauts éventuels qui font preuve d'un risque de santé ou de sécurité.

**Art. 5.** Les exigences relatives à l'occupation de l'habitation, visées à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, troisième alinéa, du Code flamand du Logement, sont évaluées à l'aide de la partie D du rapport technique, jointe en annexe Ire au présent arrêté.

**Art. 6.** Le risque de santé et de sécurité, visé à l'article 6, troisième alinéa, du Code flamand du Logement, est évalué cas par cas. Il sera fait un rapport détaillé de l'enquête.

Dans son avis visé à l'article 17, premier alinéa, du Code flamand du Logement, le fonctionnaire régional propose au bourgmestre de déclarer la habitation suroccupée lorsque le risque constaté est tellement élevé qu'une déclaration de suroccupation est justifiée.

### Section 3 – Procédure de déclaration d'inaptitude, d'inhabitabilité ou de suroccupation.

**Art. 7.** Le demande visée à l'article 15, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, et à l'article 17, premier alinéa, du Code flamand du Logement, doit être envoyée par lettre recommandée sous peine de nullité ou être délivrée contre récépissé au bourgmestre de la commune où l'habitation est située.

Lorsque la demande n'est pas motivée ou qu'elle est manifestement sans fondement, le bourgmestre rejette immédiatement la demande sans demander l'avis du fonctionnaire régional.

**Art. 8.** Immédiatement après la réception du rapport de l'enquête et de l'avis du fonctionnaire régional, le bourgmestre envoie une copie au propriétaire et à l'occupant ainsi qu'au détenteur du droit réel.

Le rapport de l'enquête contient le nom du fonctionnaire compétent qui a émis l'avis, l'adresse de l'administration à laquelle il appartient et la date à laquelle l'enquête a eu lieu.

L'avis contient le nom du fonctionnaire régional qui a émis l'avis, l'adresse de l'administration à laquelle il appartient et la date à laquelle l'avis a été émis.

Lorsque l'avis mentionne que l'habitation doit être déclarée inadaptée, inhabitable ou suroccupée, le bourgmestre invite le propriétaire, l'occupant et le détenteur du droit réel à faire connaître leurs arguments soit par écrit, soit oralement. Dans le dernier cas, il sera dressé un procès-verbal, signé par la personne entendue.

**Art. 9.** Le bourgmestre notifie sa décision au demandeur, au propriétaire, à l'occupant et au détenteur du droit réel. Il envoie également une copie déclarée conforme au fonctionnaire régional.

Il signale également les conséquences et les mesures accompagnatrices de sa décision.

**Art. 10.** § 1<sup>er</sup>. Le demandeur, le propriétaire, l'occupant, le détenteur du droit réel et le fonctionnaire régional peuvent, conformément à l'article 15, § 3, premier alinéa, et à l'article 17, troisième alinéa, du Code flamand du Logement, interjeter appel par une demande motivée auprès du Ministre contre la décision ou l'inactivité du bourgmestre.

La demande doit être envoyée par lettre recommandée sous peine d'irrecevabilité.

§ 2. L'appel est suspensif.

§ 3. Le Ministre peut prendre une décision en appel afin de déclarer que l'habitation est inadaptée, inhabitable ou suroccupée et prendre les mesures nécessaires.

Il notifie sa décision au demandeur, au propriétaire, à l'occupant, au détenteur du droit réel et au bourgmestre.

Il signale également les conséquences et les mesures accompagnatrices de sa décision.

Section 4 – Mesures accompagnatrices auprès de la déclaration d'inaptitude, d'inhabitabilité ou de suroccupation.

### Sous-section A. — Relogement

**Art. 11.** Les conditions auxquelles les occupants d'une habitation inadaptée, inhabitable ou suroccupée doivent répondre pour pouvoir faire l'objet, pour autant que nécessaire, de mesures relatives au relogement, sont les conditions en matière de propriété immobilière et revenu mentionnés dans l'arrêté du Gouvernement flamand en exécution de l'article 91, § 2, du Code flamand du Logement. Pour l'application de la condition relative à la propriété immobilière, il n'est pas tenu compte de l'habitation respectivement inadaptée, inhabitable ou suroccupée.

Tant que l'arrêté visé à l'alinéa précédent n'est pas entré en vigueur, les conditions en matière de propriété immobilière et revenu mentionnés dans l'arrêté du Gouvernement flamand en exécution de l'article 80ter du Code du Logement sont d'application.

### Sous-section B. — Délais en vue d'exécuter des travaux ou de modifier l'affectation.

**Art. 12.** § 1<sup>er</sup>. Le délai dans lequel les travaux nécessaires de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation doivent être exécutés en vertu de l'article 18, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, du Code flamand du Logement, est :

1° de 36 mois lorsqu'un permis de construire est exigé sur la base de l'article 42, § 1<sup>er</sup>, du décret relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 26 octobre 1996;

2° de 12 mois lorsqu'un tel permis n'est pas requis.

Ce délai commence à partir de la date de l'arrêté du bourgmestre ou le cas échéant à partir de la date de la décision en appel ou de l'échéance du délai visé à l'article 15, § 3, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement.

Une prolongation de ces délais peut être obtenue pour des circonstances extraordinaires. Cette prolongation doit être demandée auprès de l'administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites.

La demande motivée doit être envoyée par lettre recommandée sous peine de nullité ou être délivrée contre récépissé.

Le fonctionnaire dirigeant auprès de l'administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites évalue cette demande de prolongation.

La preuve que les travaux nécessaires ont été exécutés doit être fournie à la commune et au fonctionnaire régional avant l'échéance du délai éventuellement prolongé.

§ 2. Aucun délai ne s'applique au propriétaire ou détenteur du droit réel qui utilise l'habitation entièrement et exclusivement comme résidence principale et qui ne dispose pas d'autre habitation.

**Art. 13.** Le délai dans lequel la modification d'affectation ou la démolition doivent être réalisées en vertu de l'article 19 du Code flamand du Logement, est :

1° de 36 mois lorsqu'un permis de construire est exigé sur la base de l'article 42, § 1<sup>er</sup>, du décret relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 26 octobre 1996;

2° de 12 mois lorsqu'un tel permis n'est pas requis.

Une prolongation de ces délais peut être obtenue pour des circonstances extraordinaires. Cette prolongation doit être demandée auprès de l'administration de l'Aménagement du Territoire, du Logement et des Monuments et des Sites.

Les modalités de demande sont les mêmes que celles visées à l'article 12.

La preuve de la modification d'affectation ou de la démolition doit être fournie à la commune et au fonctionnaire régional avant l'échéance du délai éventuellement prolongé.

Sous-section C. — La possibilité de transférer par convention le droit réel sur l'habitation ou d'offrir l'habitation en location principale à certaines instances.

**Art. 14.** Le loyer principal maximal, visé à l'article 18, § 2, du Code flamand du Logement, est calculé compte tenu des critères objectifs suivants :

1° le revenu cadastral, adapté à l'indice des prix à la consommation du royaume visé à l'article 518 du Code des Impôts sur le Revenu de 1992 qui est d'application au moment que l'enquête a lieu;

2° le coût estimé des travaux nécessaire;

3° la date finale estimée de l'exécution de ces travaux;

4° la date finale du bail.

Le Ministre fixe le mode de calcul.

Lorsque l'offre écrite relative l'exécution des travaux nécessaires conformément à l'article 18, § 2, du Code flamand du Logement, cadre dans la procédure d'obtention d'un droit de gestion sociale sur l'habitation conformément à l'article 90 du code flamand du Logement, le loyer annuel proposé correspond au moins au revenu cadastral, adapté à l'indice des prix à la consommation du royaume visé à l'article 518 du Code des Impôts sur le Revenu de 1992 qui est d'application au moment que l'enquête a lieu.

**Art. 15.** Les conditions en matière de relogement, visées à l'article 18, § 2, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement, sont les mêmes que celles visées à l'article 11.

**Art. 16.** § 1<sup>er</sup>. La Société flamande du Logement et les sociétés de logement social doivent louer ou sous-louer les habitations, visées à l'article 18, § 2, du Code flamand du Logement, conformément aux dispositions en application du titre VII du Code flamand du Logement.

Tant que les dispositions d'exécution, visées au précédent alinéa, ne sont pas entrées en vigueur, la Société flamande du Logement et les sociétés de logement social doivent louer ou sous-louer les habitations conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand relatif aux dispositions en application de l'article 80ter du Code du Logement à l'exception des dispositions relatives à l'utilisation d'un contrat de location modèle et aux dispositions relatives à la fixation du loyer.

§ 2. Les autres instances, mentionnées à l'article 18, § 2, du Code flamand du Logement, doivent louer ou sous-louer les habitations aux candidats qui répondent aux conditions visées à l'article 11.

§ 3. Le (sous)loyer annuel demandé au (sous-)locataire est fixé par le preneur d'initiative, mais ne peut pas excéder les frais (de location) annuels du preneur d'initiative, majorés des frais des intérêts sur le préfinancement d'une subvention accordée, les frais annuels d'entretien, la réparation et la gestion de l'habitation, l'annuité des intérêts et de remboursement théorique des frais non couverts par une subvention des travaux de rénovation, d'amélioration et d'adaptation.

## CHAPITRE II. — Dispositions supplémentaires pour des habitations louées en tant que résidence principale

### Section 1re. — Compétences

**Art. 17.** La conformité de habitations et les exigences en matière de sécurité, de santé, de qualité de logement, de sécurité incendie et d'occupation d'habitation peuvent être contrôlées, pour autant que le contrôle se fait en vue de la délivrance ou du retrait d'une attestation de conformité par les fonctionnaires techniques désignés par le bourgmestre de la commune où l'habitation désignée comme résidence principale est située, sans préjudice des dispositions de l'article 2, premier alinéa.

### Section 2. — Normes en matière de non-conformité

**Art. 18.** La conformité d'une habitation louée comme résidence principale, telle que visée à l'article 7, premier alinéa, du Code flamand du Logement, est jugée à l'aide des parties B, C et D du rapport technique, jointes en annexe lère au présent arrêté.

Sans préjudice de l'application de l'article 10 du Code flamand du Logement, l'habitation n'est pas jugée conforme :

1° lorsqu'elle obtient un score final d'au moins 15 points ou plus suivant le rapport technique, un défaut de la catégorie I valant 1 point, un de la catégorie II 3 points, un de la catégorie III 9 points et un de la catégorie IV 15 points;

2° lorsque le volume de l'habitation ne répond pas aux exigences en matière d'occupation d'une habitation, visées à l'article 5.

### Section 3. — Procédure pour l'obtention d'une attestation de conformité.

**Art. 19.** § 1<sup>er</sup>. La demande de délivrance d'une attestation de conformité est introduite par lettre recommandée ou contre récépissé. Elle contient les données suivantes :

1° les données d'identification du bailleur;

2° les données d'identification du propriétaire et du détenteur du droit réel;

3° les données d'identification de l'habitation;

4° le cas échéant, les données d'identification du bâtiment dont l'habitation fait partie;

5° le cas échéant, la mention du nombre d'habitants.

Le Ministre fixe le modèle du formulaire de demande.

Un récépissé avec mention de la date de la demande est transmis au demandeur de l'attestation de conformité tant que le dossier de la demande est complet. La date à laquelle le dossier est complet vaut comme la date de la demande de l'attestation.

§ 2. Le bailleur joint également une copie éventuelle de l'attestation du service incendie à la demande, ainsi que des attestations des services de contrôle agréés relatives aux installations d'électricité et de gaz dont il dispose.

Le bailleur dresse en outre un schéma sommaire de l'aménagement de l'habitation sur lequel il indique les fonctions de chaque local. Ce schéma est joint à la demande ou est transmis au contrôleur compétent au plus tard au début de l'enquête de conformité.

**Art. 20.** Sur le rapport de l'enquête de conformité est mentionné le nom du fonctionnaire qui a dressé le rapport, l'adresse de l'unité administrative à laquelle il appartient ainsi que la date à laquelle l'enquête a eu lieu.

**Art. 21.** § 1<sup>er</sup>. Lorsque l'habitation est jugée conforme conformément à l'article 18, le collège des bourgmestre et échevins accepte la demande, et délivre l'attestation de conformité, dont le modèle est joint en annexe II au présent arrêté.

§ 2. Lorsque l'habitation n'est pas jugée conforme conformément à l'article 18, la délivrance de l'attestation de conformité est refusée.

La décision est notifiée au bailleur conjointement avec une copie du rapport de l'enquête de conformité.

Les conséquences de la décision ainsi que les mesures accompagnatrices sont également communiquées.

§ 3. la demande échoit :

1° lorsque l'accès à l'habitation a été refusé plus de deux fois sans raison valable pendant une période de 60 jours visée à l'article 4;

2° lorsque l'enquêteur compétent ne dispose pas du schéma, visé à l'article 19, § 2, deuxième alinéa, au début de l'enquête de conformité.

Le Ministre fixe quelles sont les raisons insuffisamment valables.

Le demandeur est immédiatement informé de l'échéance de sa demande écrite.

§ 4. Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ne prend pas une décision dans le délai de 60 jours suivant la demande, une attestation de conformité avec la mention « acceptation explicite » est délivrée au bailleur, à condition que le bailleur produit le récépissé visé à l'article 19, § 1<sup>er</sup>, troisième alinéa.

§ 5. Lorsque la demande a trait à une habitation pour laquelle une attestation du service incendie est prescrite, l'attestation de conformité délivrée vaut sous réserve.

En cas d'un refus de l'attestation incendie, l'habitation est considérée ne plus être conforme dans le sens de l'article 24, premier alinéa.

**Art. 22.** § 1<sup>er</sup>. L'indemnité pour les frais, liés à l'obtention d'une attestation de conformité s'élève à 2 500 francs au maximum. La commune peut fixer un montant inférieur.

Cette indemnité est toujours due, sauf si une attestation de conformité est délivrée conformément à l'article 21, § 4.

**Art. 23.** Le bailleur peut, conformément à l'article 8, § 2, du Code flamand du Logement, interjeter appel par une demande motivée auprès de la Députation permanente contre la décision ou l'inactivité du collège des bourgmestre et échevins.

La demande doit être envoyée par lettre recommandée sous peine d'irrecevabilité.

#### *Section 4. — Procédure de retrait de l'attestation de conformité*

**Art. 24.** L'attestation de conformité est retirée lorsque l'habitation n'est plus jugée conforme conformément à l'article 18.

Le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire régional notifie une copie du rapport de conformité, conjointement avec la sommation en vue de l'exécution des travaux ou des mesures nécessaires dans un certain délai, au bailleur.

**Art. 25.** La décision de retrait est notifiée au bailleur.

Les conséquences de la décision ainsi que les mesures accompagnatrices sont également communiquées.

#### *Section 5. — Introduction phasée*

**Art. 26.** A partir de l'entrée en vigueur du présent arrêté, les habitations suivantes sont soumises à l'application du chapitre II du titre III du Code flamand du Logement et du présent chapitre :

1° tout logement dans un bâtiment mis en service avant 1919;

2° toute habitation visée à l'article 14, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement.

De plus, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2002, tout logement dans un bâtiment mis en service après 1918 et avant 1946 est soumis à l'application du chapitre II du titre III du Code flamand du Logement et du présent chapitre.

De plus, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2007, tout logement dans un bâtiment mis en service après 1945 et avant 1962 est soumis à l'application du chapitre II du titre III du Code flamand du Logement et du présent chapitre.

### **TITRE III. — Instruments particuliers de la politique du logement**

#### *CHAPITRE Ier. — Droit de préachat*

##### *Section 1re. — L'affectation*

**Art. 27.** L'habitation ou le lot destiné à la construction d'une habitation, acquis par l'exercice du droit de préachat conformément aux dispositions de la section 1ère du chapitre VI du Titre VI du Code flamand du Logement, sont, éventuellement après les travaux, utilisés en vue d'une location comme habitation sociale, de l'octroi de droits réels sur des habitations sociales ou de l'octroi de droit réels sur des lots sociaux.



*Section 2. — Les zones particulières*

**Art. 28.** Les zones suivantes sont considérées comme étant des zones particulières dans le sens de l'article 85, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, 3°, du Code flamand du Logement :

1° les zones de rénovation d'habitations telles que fixées par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 avril 1998 portant délimitation des zones de rénovation et de construction d'habitations, dans lesquelles la quote-part d'habitation sociales de location par rapport au nombre total d'habitation n'excède pas 20 %. Le Ministre reconnaît ces zones comme étant une zone particulière.

2° les zones de construction d'habitations telles que fixées dans l'arrêté mentionné au 1°, qui sont agréées par le Ministre comme zone particulière sur proposition motivée de la commune. Lorsqu'il y a peu de zones de rénovation ou de construction d'habitations dans une commune, les secteurs statistiques situés dans ou proximité des noyaux urbains ou ruraux peuvent également être agréés par le Ministre sur proposition motivée de la commune;

3° les zones de rénovation ou de construction d'habitations dans les 26 communes suivantes : Asse, Beersel, Bertem, Biévène, Dilbeek, Drogenbos, Fourons, Grimbergen, Hoeilaart, Huldenberg, Kortenberg, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Messines, Overijse, Renaix, Rhode-St.-Genèse, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem et Zaventem.

*Section 3. — Dispositions supplémentaires en matière d'ordre de succession et de notification*

**Art. 29.** Dans les huit jours après la notification, visée à l'article 86, § 1<sup>er</sup>, 2°, à l'article 86, § 3, premier alinéa, ou à l'article 87, § 1<sup>er</sup>, du Code flamand du Logement, la Société flamande du Logement informe par écrit les sociétés de logement social ayant un ressort dans lequel l'habitation ou le lot destiné à la construction d'une habitation sont situés, l'achat envisagé de ces derniers. Le cas échéant, l'ordre de succession, visé à l'article 86, § 2, troisième alinéa, du Code flamand du logement, est simultanément communiqué.

Lorsqu'un tel ordre est défini, la Société flamande du Logement informe par écrit le fonctionnaire instrumentaire dans les huit jours civils après la notification visée au premier alinéa.

**Art. 30.** En concertation avec les sociétés de logement social et la Société flamande du Logement, l'ordre de succession visé à l'article précédent est fixé en un règlement général par le Ministre dans l'année suivant l'entrée en vigueur du présent arrêté. Le règlement est repris dans le contrat de gestion entre la Société flamande du Logement et les sociétés de logement social.

En attente de ce règlement, visé à l'alinéa précédent, la VHM suit la méthode suivante en vue de fixer l'ordre de succession des sociétés de logement social :

1° au cas où l'habitation est située dans le ressort commun de plusieurs sociétés de logement social dans lequel les activités des sociétés mentionnées visent à offrir tant des habitations sociales à acheter ou à louer, le nombre d'habitations à acheter ou à louer est contrôlé dans les ressorts communs;

2° l'affectation des habitations et la désignation de la société de logement social sont déterminées par le nombre d'habitants dont il y en a le moins dans la zone mentionnée.

En concertation avec les sociétés de logement social dont le bien est situé dans le ressort commun, la Société flamande du Logement peut déroger à cette méthode.

*CHAPITRE II. — Droit de gestion sociale**Section 1re. — Modalités préalables au droit de gestion sociale*

**Art. 31.** Lorsque le droit réel sur l'habitation faisant l'objet d'une procédure en cours d'obtention du droit de gestion sociale est transféré, la procédure en cours ne peut pas être continuée contre le nouveau détenteur du droit réel. Selon le cas, la procédure d'obtention du droit de gestion sociale, visée à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, deuxième ou troisième alinéa, du Code flamand du Logement, est refaite.

**Art. 32.** Le preneur d'initiative qui pendant la procédure en cours renonce à l'obtention du droit de gestion sociale, en informe par écrit toute instance, dans le ressort de laquelle se situe l'habitation, visée à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, du Code flamand du Logement. L'initiative d'obtention du droit de gestion sociale peut être transféré à une instance visée à l'alinéa précédent sans que la procédure d'obtention du droit de gestion sociale doive être refaite.

**Art. 33.** Après l'acceptation de l'offre de location de l'habitation visée à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, 2° du Code flamand du Logement, les dispositions suivantes seront au moins réglées dans le contrat principal de location :

1° la durée du contrat principal de location est fixée à neuf ans;

2° le bailleur principal renonce au droit de résilier le contrat principal de location pendant les trois premières années;

3° le bailleur principal donne son consentement à la possibilité de sous-louer l'habitation comme résidence principale tel que visé à l'article 1717 du Code civil.

Le loyer principal s'élève sur base annuelle au maximum à quatre fois et au minimum à une fois le montant du revenu cadastral adapté à l'indice des prix à la consommation visé à l'article 518 du Code des Impôts sur le Revenu de 1992 qui est d'application au moment que le contrat principal de location est conclu.

Après production de la preuve que la redevance due conformément au décret portant la redevance visant à lutter contre l'abandon et le délabrement à la dernière date d'inventaire avant l'offre a été payée, le premier loyer principal suivant à payer est majoré d'un montant égal à la moitié de la redevance précitée, sans pour autant dépasser le maximum fixé à l'alinéa précédant.

**Art. 34.** La sous-location d'habitations, visée à l'article 33, premier alinéa, se fait conformément au règlement en matière de location repris à l'article 16.

*Section 2. — Modalités d'application du droit de gestion sociale*

**Art. 35.** Les habitants de l'habitation, visée à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, 2°, du Code flamand du Logement, utilisant l'habitation entièrement et exclusivement comme résidence principale, sont relogés par le détenteur du droit de gestion sociale conformément aux conditions fixées à l'article 15.

**Art. 36.** Pour les habitations, visées à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, 2° du Code flamand du Logement, à ou dans laquelle des travaux sont exécutés, le délai de 9 ans, visé à l'article 90, § 2, deuxième alinéa, 2°, du Code flamand du Logement, est prolongé du nombre de mois égal à la différence positive entre :

1° le nombre de mois entiers nécessaires en vue de récupérer, au moment du paiement du loyer de base, calculé conformément à l'article 99 du Code flamand du Logement, les frais de ces travaux;

2° le nombre de mois entiers entre la date de la première location par le détenteur du droit de gestion sociale et la date à laquelle le délai précité de 9 ans échoit.

**Art. 37.** L'exercice du droit de gestion sociale peut être transféré à une instance, visée à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, du Code flamand du Logement, pour autant que l'habitation se situe dans le ressort de l'instance qui reprend l'exercice du droit de gestion sociale.

*Section 3. — Attribution et location de l'habitation faisant l'objet d'un droit de gestion sociale*

**Art. 38.** Le détenteur du droit réel qui a utilisé l'habitation entièrement et exclusivement comme résidence principale, bénéficie de la priorité absolue visée à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa, du Code flamand du Logement, lorsqu'il répond aux conditions fixées à l'article 11. Pour l'application de la condition de propriété immobilière, il n'est pas tenu compte de l'habitation sur laquelle un droit de gestion sociale est exercé.

Lorsque le détenteur du droit réel n'habite pas lui-même l'habitation, l'occupant qui utilise l'habitation entièrement et exclusivement comme résidence principale et qui répond aux conditions fixées à l'article 11, bénéficie de la priorité absolue.

**Art. 39.** Le détenteur du droit de gestion sociale informe le locataire du délai restant du droit de gestion sociale.

**Art. 40.** L'offre écrite, visée à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, troisième alinéa, du Code flamand du Logement, se fait au plus tard 3 mois avant la fin du droit de gestion sociale.

Lorsque le locataire actuel refuse l'offre, il sera logé par le détenteur du droit de gestion sociale pour autant que le locataire communique la demande de relogement au détenteur du droit de gestion sociale au plus tard un mois avant la fin du droit de gestion sociale.

*Section 4. — Procédure d'appel*

**Art. 41.** Un appel contre l'obtention et l'exercice du droit de gestion sociale peut être interjeté auprès du Ministre moyennant une demande motivée faite dans les trente jours suivant la notification écrite visée à l'article 90, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, du Code flamand du Logement.

La demande doit être envoyée par lettre recommandée sous peine d'irrecevabilité.

Le fonctionnaire dirigeant prend une décision dans les trois mois après réception de la demande. A défaut d'une décision dans ce délai, l'appel est réputé être accepté.

**TITRE IV. — Modifications de l'arrêté relatif à la redevance visant à lutter contre l'abandon et le délabrement**

**Art. 42.** A l'article 6, deuxième alinéa, de l'arrêté relatif à la redevance visant à lutter contre l'abandon et le délabrement, le deuxième alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Le fonctionnaire régional propose dans son avis, tel que visé à l'article 34 du décret, au bourgmestre de déclarer une habitation inadaptée, lorsque celle-ci obtient suivant le rapport technique un score final d'au moins 18 points, un défaut de la catégorie I valant 1 point, un de la catégorie II, 3 points, un de la catégorie III, 9 points et un de la catégorie IV, 15 points. »

**Art. 43.** Dans l'arrêté relatif à la redevance visant à lutter contre l'abandon et le délabrement, il est inséré un article 6bis libellé comme suit :

« Art. 6bis. Le Ministre peut lui-même décider de déclarer l'habitation, visée à l'article 34 du décret, inadaptée. »

**Art. 44.** L'annexe II du même arrêté est remplacée par une annexe dont le texte est le même que celui de l'annexe Ire du présent arrêté.

**TITRE V. — Dispositions finales**

**Art. 45.** Le Titre III et le chapitre VI du titre VI du Code flamand du Logement ainsi que le présent arrêté entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 1998, à l'exception de l'article 43, qui entre en vigueur le jour suivant le jour auquel le présent arrêté est pris.

**Art. 46.** Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 6 octobre 1998.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement,  
L. PEETERS

ANNEXE Ire AUPRES DE L'ARRETE DU GOUVERNEMENT FLAMAND RELATIF A LA GESTION DE LA QUALITE, AU DROIT DE PRECHAT ET AU DROIT DE GESTION SOCIALE D'HABITATIONS

RAPPORT TECHNIQUE DE L'ENQUETE DE LA QUALITE D'HABITATIONS

**Partie A: Données d'identification**

**A.1. Données d'identification de l'enquête**

N° du dossier (du logement dans le bâtiment)
Date de l'enquête
Nom de l'enquêteur
Qualité de l'enquêteur
Division/entité administrative communale:
Adresse
Téléphone:
Signature:

**A.2. Données d'identification du bâtiment (dans lequel le logement se trouve)**

Adresse:
Situation cadastrale:
Description générale du bâtiment:

**A.3. Identification supplémentaire de l'habitation**

*(à remplir uniquement lorsque le logement fait partie du bâtiment)*

Numéro, lettre, étage
Description

**A.4. Données d'identification du détenteur du droit réel sur l'habitation**

Nom du détenteur:
Adresse:
Date de naissance ou n° du registre national:
N° du registre de commerce:
N° de TVA:
N° SSN:
Nature du droit réel: <input type="checkbox"/> pleine propriété
<input type="checkbox"/> usufruit
<input type="checkbox"/> droit de superficie ou d'emphytéose
Indivision: oui / non

*(si oui, mentionnez le nom des autres détenteurs du droit réel)*

**A.5. Données d'identification du locataire éventuel de la résidence principale ou de la chambre**

Nom du locataire:
Adresse:
Date de naissance ou n° du registre national:
N° du registre de commerce:
N° de TVA:
N° SSN:

**Partie B : Bâtiment**

Cette partie prévoit une évaluation *globale* du BÂTIMENT dans lequel le logement se trouve.  
 L'évaluation du bâtiment se fait *en principe* à partir de l'intérieur.  
 Elle est limitée aux défauts *visibles* qui ont un effet négatif immédiat sur l'occupation du bâtiment entier.

catégorie			
I	II	III	IV

**ENVELOPPE**

**1 TOIT(S)**

STABILITÉ de la structure du toit (charpente, poutres, plaque de toiture, ...)

- 11 soit affaissement ou fléchissement sérieux des éléments portants
- soit affaissement ou fléchissement très sérieux des éléments portants
- 12 cheminée à l'extérieur du toit dangereusement inclinée/instable / ....

**2 MURS EXTÉRIEURS (et murs communs)**

STABILITÉ

- 21 soit déformation ou fissuration sérieuses des façades ou de ses éléments
- soit déformation ou fissuration très sérieuses des façades ou de ses éléments

**STRUCTURE INTÉRIEURE**

**3 MURS INTÉRIEURS PORTANTS**

STABILITÉ

- 31 soit déformation ou fissuration sérieuses des murs ou éléments intérieurs portants
- soit déformation ou fissuration très sérieuses des murs ou éléments intérieurs portants

**4 SOL(S) PORTANT(S)**

STABILITÉ

- 41 soit sousdimensionnement sérieux des éléments portants ou affaissement général de la structure portante
- soit sousdimensionnement très sérieux des éléments portants ou affaissement général de la structure portante

**INSTALLATIONS TECHNIQUES**

**5 ELEKTRICITÉ**

- 51 indication de risque sérieux d'électrocution/d'incendie

**6 INSTALLATION DE GAZ OU DE FUEL**

- 61 indication de risque sérieux d'explosion/d'incendie

**ÉVALUATION FINALE PARTIE B**

I	II	III	IV
---	----	-----	----

TOTAL PARTIE B = (colonne Ix1) + (colonne IIx3) + (colonne IIIx9) + (colonne IVx15) =

Si le total de la partie B s'élève à 15 points ou plus, l'attestation de conformité est refusée pour le BÂTIMENT ENTIER.  
 Si le total de la partie B s'élève à plus de 18 points, le fonctionnaire régional avise de déclarer inadaptés TOUS LES LOGEMENTS DANS LE BÂTIMENT.

**REMARQUES:**

**PARTIE C:**  
**Habitation**

Cette partie prévoit seulement une ÉVALUATION du logement dans le bâtiment.

L'évaluation se fait *en principe* à partir de l'intérieur.

Elle est limitée aux défauts *visibles* qui ont un effet négatif immédiat sur l'occupation.

étage:
n°:

catégorie			
I	II	III	IV

**ENVELOPPE DE L'HABITATION**

**7 TOIT(S) OU PLAFONDS (inclinés ou plats)**

HUMIDITÉ

71	soit humidité infiltrante à plusieurs endroits (evt; combinée avec condensation – moisissures)			
	soit infiltration locale/ condensation généralisée (moisissures)			
	soit condensation locale			

FINITION des plafonds supérieurs

72	dégâts importants (excl.dégâts d'humidité) ou altération/ finition nécessaire manquante			
----	---	--	--	--

**8 MURS extérieurs (ET MURS DE SÉPARATION COMMUNS)**

HUMIDITÉ

81	dégâts d'humidité (avec ou sans moisissure)	pas généralisés/généralisés		
----	---	-----------------------------	--	--

FINITION des murs extérieurs

82	dégâts importants (excl.dégâts d'humidité) ou usure/ finition nécessaire manquante			
----	--	--	--	--

**9 CHÂSSIS ET PORTES**

91	altération sérieuse (mossissure/corrosion) des châssis/portes/autres éléments	pas généralisés/généralisés		
----	---	-----------------------------	--	--

**10 SOL(S) (portant(s)) INFÉRIEUR(S)**

HUMIDITÉ

101	dégâts d'humidité (avec ou sans moisissure)	pas généralisés/généralisés		
-----	---	-----------------------------	--	--

SOL COUVRANT

102	dégâts importants (excl.dégâts d'humidité) ou usure/ finition nécessaire manquante			
-----	--	--	--	--

**STRUCTURES INTÉRIEURES**

**11 CAVE(S)**

HUMIDITÉ

111	mur/sol de cave humide			
112	inondé / présence de champignons			

**12 MURS INTÉRIEURS**

HUMIDITÉ

121	dégâts d'humidité (avec ou sans moisissure)	pas généralisés/généralisés		
-----	---	-----------------------------	--	--

FINITION des murs intérieurs

122	dégâts importants (excl.dégâts d'humidité) ou usure/ finition nécessaire manquante			
-----	--	--	--	--

**13 SOL(S) intermédiaireir(s) à l'intérieur de l'habitation**

FINITION des plafonds

131	dégâts importants (excl.dégâts d'humidité) ou usure/ finition nécessaire manquante			
-----	--	--	--	--

SOLS COUVRANTS

132	dégâts importants (excl.dégâts d'humidité) ou usure/ finition nécessaire manquante			
-----	--	--	--	--

**14 ESCALIERS, PALIERS, BALUSTRADES**

141	éléments à utilisation risquée (pente trop raide/instable/balustrade manquante ...)			
-----	---	--	--	--

**INSTALLATIONS ET EXIGENCES DE CONFORT**

(Les installations non-fonctionnantes et non-conformes aux règles de l'art sont considérée comme étant non-existantes.)

**15 ÉLECTRICITÉ**

- 151 pas de prise de courant dans le living
- 152 pas de prise de courant dans une ou plusieurs chambres à coucher
- 153 pas de prise de courant dans la cuisine
- 154 point lumineux manquant dans un living ou dans un local sanitaire


**16 SANITAIRE**

- 161 lavabo manquant (sauf s'il y a un évier – voir 171)
- 162 bain ou douche manquants (avec eau chaude et froide)
- 163 wc privé ou adjacent à l'habitation manquant


**17 CUISINE**

- 171 évier avec robinet manquant

--

**18 CHAUFFAGE**

- 181 la pose d'un appareil de chauffage fixe n'est pas possible dans le living  
(c-à-d. qu'une cheminée adaptée manque ou qu'il n'y pas adduction de l'énergie nécessaire (électricité/gaz) ou autre

--

**19 ÉCLAIRAGE**

- 191 soit aucun éclairage naturel dans l'habitation
- soit soit aucun éclairage naturel dans le living
- insuffisamment d'éclairage naturel dans une ou plusieurs chambres à coucher


**20 QUALITÉ DE L'AIR**

- 201 insuffisamment de possibilité d'aération dans le living
- 202 insuffisamment de possibilité d'aération dans une ou plusieurs chambres à coucher
- 203 insuffisamment de possibilité d'aération dans la cuisine
- 204 insuffisamment de possibilité d'aération dans la salle de bain
- 205 insuffisamment de possibilité d'aération dans le wc
- 206 indication d'un risque sérieux d'intoxication CO


description:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**21 ACCESSIBILITÉ**

- 211 l'habitation n'est pas directement accessible à partir d'un espace commun ou du domaine public
- 212 l'habitation n'est pas accessible en toute sécurité (p.ex. couloirs et escaliers communs dangereux, ...)
- 213 une autre habitation n'est accessible que par une habitation évaluée


**ÉVALUATION FINALE  
PARTIE C**

I	II	III	IV

TOTAL PARTIE C = (colonne Ix1) +  
(colonne IIx3) + (colonne IIIx9) + (colonne  
IVx15) =

--

+

TOTAL PARTIE B (transfert) =

--

=

TOTAL PARTIE B + PARTIE

--

C =

**ÉVALUATION FINALE  
D'HABITATIONS**

Si le total (partie B + partie C) s'élève à 15 points ou plus, l'attestation de conformité est refusée pour l'HABITATION.

Si le total (partie B + partie C) s'élève à plus de 18 points, le fonctionnaire régional avise de déclarer l'HABITATION inadaptée.

**REMARQUES:**

--

<b>Partie D: Norme d'occupation</b>
---

**D.1. NOTE  
EXPLICATIVE**

Lors du calcul, il est parti du *nombre* de locaux de séjour (living(s), cuisine et chambre(s) à coucher et leur *superficie nette totale du sol*.

La superficie nette totale du sol est mesurée dans une zone ayant une hauteur de plafond d'au moins 220 cm.  
En cas de plafonds inclinés, la superficie nette du sol sous une hauteur libre de 180 cm sera portée en compte dans le calcul.

Il n'est pas tenu compte des locaux suivants:

- les locaux dont la superficie nette du sol est inférieure à 4 m<sup>2</sup>;
- les locaux qui à aucun endroits ont une hauteur de 220 cm..

**D.2. CALCUL**

superficie nette du sol (in m <sup>2</sup> )	de	0	12	18	35	45	50	60	65	75	80	90	
	à	12	18	35	45	50	60	65	75	80	90	95	
nombre possible de personnes (à encercler)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

A partir de 95 m<sup>2</sup> de superficie nette du sol, tout unité de 10 m<sup>2</sup> vaut pour une personne supplémentaire

nombre de locaux de séjour	1	2	3	4	5	6	
	2	2	3	5	8	10	
nombre possible de personnes (à encercler)		2	2	3	5	8	10

A partir de 6 locaux de séjour, tout local supplémentaire vaut pour une personne supplémentaire

**D.3. CONCLUSION**

Cette habitation est adaptée à une occupation de

personnes (= le plus petit nombre)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations

Bruxelles, le 6 octobre 1998.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
Luc VAN DEN BRANDE  
Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement  
Leo PEETERS

**ANNEXE II AUPRÈS DE L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT FLAMAND DU 6 OCTOBRE 1998  
RELATIF A LA GESTION DE LA QUALITÉ, AU DROIT DE PRÉCHAT ET AU DROIT DE  
GESTION SOCIALE D'HABITATIONS**

**ATTESTATION EN MATIÈRE DE QUALITÉ D'HABITATIONS**

**A Données d'identification de l'habitation**

Adressee:

Situation cadastrale

Description

**B Enquête de qualité**

**Acceptation implicite**

L'habitation n'a pas été examinée. Jusqu'à nouvel ordre, il est supposé que l'habitation répond aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité de logement telles que fixées par la Région flamande

**Acceptation après enquête**

le ..... l'habitation a été examinée par .....

Sur la base des constatations faites, il a été jugé que l'habitation répond aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité de logement telles que fixées par la Région flamande

**C Norme d'occupation**

L'habitation est adaptée pour une occupation par au maximum ..... personnes

Date de délivrance :

Signature :

Cette attestation est valable sous réserve d'une attestation du service incendie

**Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations**

**Bruxelles, le 6 octobre 1998**

**Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,**

**Luc Van den Brande**

**Le ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique urbaine et du Logement**

**Leo Peeters**