

**11 MEI 1999. — Besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, worden verhuurd in toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode**

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid titel II en VII;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 24 juli 1998;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 15 februari 1999;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat het nodig is om het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 zo spoedig mogelijk op te heffen en te vervangen door een aan de recente evoluties aangepast besluit van de Vlaamse regering ten einde de sociale huisvestingsmaatschappijen op korte termijn de mogelijkheid te geven - door een gerichte verhoging van de inkomensgrenzen - enerzijds de leefbaarheid van sociale wijken en anderzijds de eigen financiële situatie te verbeteren;

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

Na beraadslaging,

Besluit :

#### HOOFDSTUK I. — *Algemene bepalingen*

**Artikel 1.** In dit besluit wordt verstaan onder :

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

2° sociale huisvestingsmaatschappij : een door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappij, of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf, hierna VHM genoemd, wat de haar toebehorende woningen betreft;

3° huurder : de ondertekenaar(s) van de huurovereenkomst en de persoon wiens inkomen overeenkomstig dit besluit in aanmerking komt voor de berekening van de huurprijs;

4° referentiedatum : de datum van de inschrijving, de toewijzing, de huurprijs Herziening of de actualisatie van het kandidatenregister;

5° persoon ten laste :

a) het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de huurder of kandidaat-huurder en :

— dat minder dan 18 jaar oud is of dat ouder is dan 18 jaar en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;

— dat door de minister, op voorlegging van bewijzen beschouwd wordt als zijnde ten laste;

b) de kandidaat-huurder of huurder die zelf en het gezinlid, onder de door de minister, op voorstel van de Vlaamse minister bevoegd voor bijstand aan personen gestelde voorwaarden, erkend is als ernstig gehandicapt;

6° inkomen : de som van het aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen, alsook de door de minister, op voorstel van de VHM, nader aan te wijzen inkomsten van de huurder of van de kandidaat-huurder en van alle andere personen die met hem in dezelfde woning samenwonen, met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum. Het inkomen van de inwonende ascendenten van de personen die de huurovereenkomst ondertekenden wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Het inkomen wordt verhoogd met de fictieve rente. Voor de huurders die een sociale woning huren voor de inwerkingtreding van dit besluit, wordt het inkomen van elke ascendent slechts voor de helft aangerekend;

7° fictieve rente : het deel van het inkomen dat wordt berekend op de opbrengst of de waarde van het gedeelte boven F 1 miljoen, ingevolge uit een vervreemding door de huurder of een onteigening, van woningen die plaats vond vanaf 3 jaar voor de toewijzing van een sociale huurwoning. De minister bepaalt, op voorstel van de VHM, de opbrengst, de berekeningswijze en de modaliteiten van deze fictieve rente;

8° referentiejaar : het derde jaar voorafgaand aan het jaar waarin de inschrijving, de actualisatie van het register, de toewijzing of de huurprijs Herziening plaatsvindt;

9° basishuurprijs : de huurprijs die bepaald wordt overeenkomstig artikel 9;

10° inkomenscoëfficiënt : functie waarbij de basishuurprijs in hoofde van elke individuele huurder wordt aangepast volgens inkomen en personen ten laste;

11° aangepaste huurprijs : het produkt van de basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt;

12° reële huurprijs : het door de huurder maandelijks te betalen bedrag, vastgesteld overeenkomstig artikel 11, 12, 13 en 15;

13° geplafonneerde huurprijs : in het jaar 2000 de normale huurwaarde van het jaar 1999, aangepast volgens de in artikel 25, § 2 van dit besluit vermelde formule, verhoogd met 1 % en vanaf het jaar 2001 en de volgende jaren de geplafonneerde huurprijs van het jaar voordien, aangepast volgens de in artikel 25, § 2 van dit besluit vermelde formule, verhoogd met 1 %. Elke vijf jaar zal, volgens door de minister te bepalen modaliteiten, nagegaan worden of de geplafonneerde huurprijs aan de gewijzigde maatschappelijke realiteit beantwoordt;

14° normale huurwaarde : de door de raad van bestuur van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij geraamde huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de private huurmarkt;

15° huurlasten : de sommen die de huurder naast de huurprijs aan de sociale huisvestingsmaatschappij moet betalen als vergoeding voor de levering van goederen en diensten;

16° kostprijs : de door de VHM goedgekeurde som van alle uitgaven die door de verhurende sociale huisvestingsmaatschappij werden betaald voor de oprichting of de verwerving van de woning alsmede voor de uitgevoerde sanering-, verbeterings en aanpassingswerken. Deze kostprijs wordt definitief vastgesteld na de eindafrekening en bij ontstentenis van de eindafrekening, aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring;

17° geactualiseerde kostprijs : de kostprijs, waarbij het betaalde bedrag, naar gelang het jaar van de laatste betaling van de respectievelijke werken, vermenigvuldigd wordt met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de minister, op voorstel van de VHM;

18° waarborg : het bedrag gelijk aan drie maanden reële huurprijs, met een maximum van F 30 000, dat bij de toewijzing van de woning door de kandidaat-huurder of door een lid van zijn gezin wordt gestort in handen van de verhurende sociale huisvestingsmaatschappij of een schriftelijke garantie tot maximum F 30 000 van het OCMW in afwachting van de storting door de huurder in één keer of in schijven, om de naleving van zijn verbintenissen en zijn verplichtingen in alle omstandigheden te waarborgen en te bekomen dat hij zich zal gedragen als een goede huisvader voor wat het hem verleende genot als huurder betreft, verhoogd met in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten;

19° kandidaat-huurder : de alleenstaande of het gezin dat ingeschreven is in het register der kandidaat-huurders;

20° opdrachthouder : de opdrachthouder voor de sociale huisvesting, bedoeld in artikel 44 van de Vlaamse Wooncode, of bij gebreke daaraan, de VHM-commissaris in toepassing van artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 of bij gebreke daaraan de VHM;

21° student : iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt;

22° rationele bezetting : de bezetting van een woning, waarbij rekening gehouden wordt enerzijds met de samenstelling van het gezin van de huurder en anderzijds met de zorg voor een optimale leefbaarheid van het patrimonium in het algemeen en van een woningcomplex in het bijzonder. De zorg voor een optimale leefbaarheid kan onder meer het nastreven van een sociale vermenging inhouden;

23° Vlaamse Wooncode : decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

24° mobiel verblijf : het openluchtrecreatief verblijf, tent uitgezonderd, bedoeld door artikel 2, § 1, 1° van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

HOOFDSTUK II. — *Inschrijvingsvoorwaarden, inschrijving, toelatingsvoorwaarden, toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing, afwijking, beroep, huurovereenkomst*

*Afdeling 1. — Inschrijvingsvoorwaarden*

**Art. 2.** § 1. Iedere meerderjarige natuurlijk persoon, van wie het inkomen van het referentiejaar de in § 2 vermelde grenzen niet overschrijdt, kan zich laten inschrijven in het in artikel 3 bedoelde register, zonder dat daarbij bijkomende eisen kunnen worden gesteld.

§ 2. Het inkomen van de kandidaat-huurder betreffende het referentiejaar mag niet meer bedragen dan :

1° F 832 200 voor gehuwden en samenwonenden;

2° F 532 600 voor alleenstaanden

De bedragen vermeld onder het eerste lid, 1° en 2° worden verhoogd met F 100 000 per persoon ten laste. Het bedrag vermeld onder het eerste lid, 2° wordt daarenboven voor alleenstaanden met kinderlast met F 165 000 verhoogd.

§ 3. In afwijking van § 2 kan een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan 60 % of meer van de huurders een inkomen hebben dat lager is dan F 532 600 verhoogd met F 37 300 voor elk van de eerste twee personen ten laste, aan de VHM vragen om :

a) kandidaat- huurders te mogen inschrijven met een inkomen dat niet meer bedraagt dan :

1° F 1 200 000 voor gehuwden en samenwonenden;

2° F 700 000 voor alleenstaanden.

De bedragen vermeld onder het eerste lid 1° en 2° worden verhoogd met F 100 000 per persoon ten laste. Het bedrag vermeld onder het eerste lid, 2° wordt daarenboven voor alleenstaanden met kinderlast met F 165 000 verhoogd.

b) maximum 25 % van de toewijzingen aan deze kandidaat- huurders te mogen doen.

Deze aanvraag gaat gepaard met een globaal en resultaatgericht programma waarin wordt aangegeven op welke wijze de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij de leefbaarheid van haar probleemcomplexen zal verbeteren. De uitvoering van dit programma wordt - binnen de termijn van 30 kalenderdagen vanaf de aanvraag tot afwijking - in een overeenkomst tussen de VHM en de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij vastgelegd. De afwijking gaat in vanaf de dag van ontvangst van de goedkeuring door de VHM. De afwijking wordt per jaar gegeven en kan worden verlengd zolang het percentage huurders met een inkomen beneden F 532 600 verhoogd met F 37 300 voor elk van de eerste twee personen ten laste, 60 % of meer bedraagt.

§ 4. Wanneer de kandidaat-huurder tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

§ 5. Wanneer het inkomen van het referentiejaar de in § 2 of § 3 vermelde grens overschrijdt maar in het jaar van de aanvraag daaronder is gedaald, kan de persoon worden ingeschreven.

§ 6. De bepalingen van § 2 en § 3 zijn niet van toepassing op de personen die tot de bemanning behoren van Belgische vissersvaartuigen.

*Afdeling 2. — Inschrijving en inzagerecht van de kandidaat-huurders*

**Art. 3.** § 1. Elke sociale huisvestingsmaatschappij houdt een register bij waarin volgens de orde van hun indiening, de aanvragen worden ingeschreven van de kandidaat-huurders met vermelding van de eventuele, in artikel 5 bedoelde prioriteiten.

De sociale huisvestingsmaatschappij houdt het register ter beschikking van de minister of zijn afgevaardigde en van de VHM. Een afschrift van het register kan steeds door de minister en door de VHM gevraagd worden.

Gelijktijdig wordt ten behoeve van alle in voornoemd register ingeschreven kandidaat-huurders een tweede register bijgehouden waarin hen een maximaal inzagerecht wordt gewaarborgd. In dit register worden eveneens de toewijzingen weergegeven die werden gedaan gedurende het huidige en het voorgaande kalenderjaar. De opdrachthouder is gerechtigd om de conformiteit tussen het tweede register en het eerste register na te zien.

De vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de modaliteiten van de actualisatie en de controle van die registers worden door de minister bepaald, op voorstel van de VHM. Naar aanleiding van de actualisatie zal eveneens worden nagegaan of de kandidaat-huurder en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont nog voldoet aan de voorwaarden bepaald in artikel 2. De kandidatuur zal worden geschrapt, indien dit niet meer het geval is.

§ 2. Wanneer de kandidaat-huurders zich bij een sociale huisvestingsmaatschappij aanbieden om ingeschreven te worden moeten ze in kennis worden gesteld van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, alsook van de toewijzingsregels.

Bij de inschrijving zelf moeten de kandidaat-huurders in kennis worden gesteld van het beroepsrecht zoals bepaald in artikel 7 en van de gevallen waarin hun kandidatuur uit het inschrijvingsregister kan worden geschrapt, zoals bepaald in artikel 3, § 4.

De kandidaat-huurders ontvangen een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum, het inschrijvingsnummer en de sociale woning(en) van hun voorkeur. De minister bepaalt de vorm en de inhoud van dit bewijs, na advies van de VHM.

§ 3. Wanneer een kandidaat-huurder zich inschrijft bij een sociale huisvestingsmaatschappij voor een woning in een gemeente waarbinnen meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen actief zijn, wordt de kandidatuur op eenvoudig verzoek van deze kandidaat-huurder binnen een termijn van 15 kalenderdagen vanaf de inschrijving overgezonden naar de andere in deze gemeente actieve sociale huisvestingsmaatschappijen. De kandidaat-huurder ontvangt hiervoor een afschrift. Dit verzoek wordt vermeld in het in § 2, derde lid, bedoelde ontvangstbewijs. De andere sociale huisvestingsmaatschappijen waarnaar zijn kandidatuur is verzonden, sturen de betrokken kandidaat-huurder binnen een termijn van 15 kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur eveneens een ontvangstbewijs.

§ 4. Schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister kan enkel in de volgende gevallen :

- 1° op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder;
- 2° bij de tweede weigering door de kandidaat-huurder van een hem toegewezen woning die aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt. Deze schrapping kan slechts indien er tussen de eerste weigering en het tweede aanbod van een woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden;
- 3° bij de actualisatie van het register overeenkomstig de modaliteiten bepaald door de minister in uitvoering van dit artikel;

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk van de schrapping op de hoogte gebracht. Copie van het schrappingsbericht wordt aan de opdrachthouder gestuurd. Een geschrapte kandidaat-huurder kan zich opnieuw laten inschrijven.

§ 5. De kandidaat-huurder verbindt er zich bij de inschrijving toe om elke wijziging in zijn gezinstoestand onmiddellijk aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij mee te delen.

#### *Afdeling 3. — Toelatingsvoorwaarden*

**Art. 4.** Een kandidaat-huurder kan enkel tot een voor verhuuring beschikbare woning van een sociale huisvestingsmaatschappij worden toegelaten voor zover :

- 1° hij is ingeschreven in het in artikel 3 bedoelde register;
- 2° hij op het ogenblik van de inwerkingstreding van de huurovereenkomst géén woning volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft in binnen- of buitenland. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse Gewest gevestigd mobiel verblijf, noch met een woning die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit noch met een onbewoonbare woning die moet worden gesloopt en die door de volle eigenaar of de vruchtgebruiker zelf wordt bewoond.

Deze patrimoniale voorwaarde is niet van toepassing op de kandidaat-huurder die minstens 55 jaar oud is noch op de gehandicapte kandidaat-huurder van een ADL-woning op voorwaarde dat hij :

- a) hetzij de woning uiterlijk 1 jaar na de datum van de ingang van het huurcontract onder bezwarende titel vervreemdt en daarbij aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij contractueel een recht van voorkoop geeft;
- b) hetzij, wanneer de woning die hijzelf bewoont, onaangepast is en een kadastraal inkomen heeft van maximaal F 45 000 de verbintenis heeft aangegaan om die woning te verhuren aan of, al dan niet kosteloos, ter beschikking te stellen van een sociale huisvestingsmaatschappij of daarna en onder gelijke voorwaarden aan een erkend sociaal verhuurkantoor, vanaf het ogenblik van de toewijzing van een sociale huurwoning. Deze verhuuring of terbeschikkingstelling wordt geregeld via een overeenkomst met de sociale huisvestingsmaatschappij of erkend sociaal verhuurkantoor, opgemaakt overeenkomstig een model dat door de VHM wordt uitgewerkt;
- 3° hij voldoet aan de inkomensvoorwaarde zoals vastgelegd in artikel 2, § 2, § 3, § 4, § 5 en § 6;
- 4° hij niet de hoedanigheid heeft van student.

#### *Afdeling 4. — Toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing*

**Art. 5. § 1.** De toewijzing van een woning gebeurt door de raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij of door de door hem aangestelden met rapportering aan de raad. De toewijzing moet ter kennis gebracht worden van de opdrachthouder. Zij mag slechts worden uitgevoerd na het verstrijken van zijn beroepstermijn, voorzien in artikel 44, § 9, van de Vlaamse Wooncode of na het verwerpen van het desgevallend beroep door de VHM.

§ 2. De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het in artikel 3 bedoelde register met toepassing van de voorrangregels, genoemd in het tweede lid.

Genieten achtereenvolgens voorrang de kandidaat-huurder :

- 1° die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, § 3 en 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode en artikel 4, § 3, van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoelinden worden uitgevoerd geherhuisvest moet worden;

2° die huurder is van een niet aangepaste woning van de sociale huisvestingsmaatschappij en wenst te verhuizen naar een aan zijn gezinssamenstelling aangepaste woning van dezelfde huisvestingsmaatschappij. Voor die huurder geldt artikel 2, § 2 en 4, 3° niet;

3° die sedert ten minste zes maanden zijn hoofdverblijfplaats heeft in een mobiel verblijf of een onbewoonbare woning verlaat die hij reeds betrok op de datum van de onbewoonbaarverklaring of een woning ontruimt die hij betrok op de datum waarop deze het voorwerp is van een onteigeningsbesluit, voor zover die woongelegenheid gevestigd is in het Vlaamse gewest. Eenzelfde mobiel verblijf kan slechts éénmaal aanleiding geven tot voorrang op een sociale huurwoning. Misbruik hiervan doet elke voorrang teniet.

Wordt gelijkgesteld met een onbewoonbare woning, de woning die de kandidaat-huurder reeds ten minste zes maanden betrok als huurder op de datum van de ongeschiktverklaring en die, volgens het advies van de gewestelijke ambtenaar bedoeld in artikel 2, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, ongeschikt is ten gevolge van problemen van categorie III met de stabiliteit van zowel het dak als van de buitenmuren, gecombineerd met vochtproblemen van categorie III aan hetzij dak hetzij buitenmuren en met een eindscore heeft van minstens 30 punten en die ingevolge de noodzakelijke renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken gedurende minstens twaalf maanden niet bewoond kan blijven;

4° die een inkomen heeft lager dan F 532 600 verhoogd met F 37 300 voor elk van de eerste twee personen ten laste, voor 40 % van de binnen een bepaald jaar toe te wijzen woningen. Die voorrang geldt slechts voor zover minder dan 40 % van de huurders van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij een inkomen lager dan voormeld bedrag hebben;

5° die aanspraak kan maken op toepassing van §§ 3 of 4 van dit artikel;

6° die het statuut heeft van gewezen politieke gevangene of oorlogsinvaliden of rechthebbende is van een persoon met dat statuut.

Na toepassing van de verplichte prioriteitsregels kan de sociale huisvestingsmaatschappij bovendien beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van :

1° ofwel de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2° ofwel het werkgebied van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij.

In dat geval moet de sociale huisvestingsmaatschappij haar beslissing ter kennis brengen van alle kandidaat-huurders die ingeschreven zijn in het register, van de opdrachthouder en van de VHM. Ze kan die beslissing pas herzien na verloop van een termijn van ten minste twaalf maanden na instelling van deze voorrang.

§ 3. Wanneer het gaat om woningen gefinancierd in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, dan zijn de bepalingen van § 2 slechts van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen.

§ 4. Is een kandidaat-huurder of een gezinslid getroffen door een bepaalde handicap en is de beschikbare woning speciaal opgevat voor de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap, dan geniet deze kandidaat-huurder een absolute voorrang voor die woning.

§ 5. De raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij of de door hem aangestelden kunnen beslissen tot een gedwongen mutatie van een huurder die in een woningcomplex de leefbaarheid ernstig in het gedrang brengt. De gedwongen mutatie moet gepaard gaan met een individueel begeleidingsplan, eventueel in overleg met het O.C.M.W. en wordt gemeld aan de VHM. In het in § 6 vermeld verslag moet de sociale huisvestingsmaatschappij een evaluatie maken van de wijze waarop ze deze § heeft toegepast, voor zover dit gebeurde.

§ 6. Bij de toewijzing van een woning moet steeds rekening gehouden worden met de rationele bezetting.

Elk jaar, in de loop van het eerste semester, bezorgt elke sociale huisvestingsmaatschappij, al dan niet verwerkt in het jaarverslag, aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de minister een verslag over :

1° het profiel van de sociale huurders en de evolutie ten opzichte van het vorig jaar;

2° de toewijzingen, onder meer volgens inkomensklasse, gezinsgrootte en leeftijd;

3° de wijze waarop de leefbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappij door het gebruik van deze paragraaf wordt verbeterd.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting kan ook rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven.

#### Afdeling 5. — Afwijkingen

**Art. 6.** § 1. De raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij of de door hem aangestelden kunnen in individuele gevallen, onder meer ten voordele van de daklozen, aan de VHM een gemotiveerde afwijking van de bepalingen van artikel 4, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde en van artikel 5 vragen. De aanvraag dient gebaseerd te zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard en vergezeld te zijn van het advies van de opdrachthouder.

Voor het toewijzen van woningen aan kandidaat-huurders die het slachtoffer zijn van een brand of een natuurramp hoeft de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij deze gemotiveerde afwijking niet aan te vragen bij de VHM. Deze toewijzing moet achteraf wel aan de VHM gemeld worden, vergezeld van het advies van de opdrachthouder.

De beslissing van de VHM terzake wordt binnen ten laatste acht werkdagen na de indiening van het voorstel ter kennis gebracht van de sociale huisvestingsmaatschappij en de opdrachthouder. Bij gebrek aan kennisgeving binnen die termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

§ 2. Voor de inschrijving en de toewijzing van de in artikel 5, § 3 en § 4 bedoelde woningen kan de sociale huisvestingsmaatschappij, overeenkomstig de in § 1 vastgestelde procedure, een afwijking vragen aan de VHM van de bepalingen van artikel 2, § 1 en 4, 3°.

§ 3. De raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij kan, overeenkomstig de in § 1 vastgestelde procedure en om sociale redenen een afwijking vragen van de meerderjarigheidsvoorwaarde, bepaald in artikel 2, § 1.

§ 4. De kandidaat-huurder die niet voldoet aan de voorwaarde vermeld in artikel 4, 2° en die vaststelt dat de sociale huisvestingsmaatschappij voor hem geen afwijking heeft gevraagd, kan die afwijking zelf vragen, mits daartoe een gemotiveerd verzoek te richten tot de VHM.

De VHM wint het advies in van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij en van de opdrachthouder.

De beslissing van de VHM wordt binnen de dertig dagen na ontvangst van het verzoek ter kennis gebracht van de verzoeker, de sociale huisvestingsmaatschappij en de opdrachthouder.

Bij gebrek aan kennisgeving binnen die termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

#### Afdeling 6. — Beroepsmogelijkheid

**Art. 7.** § 1. Een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning kan hiertegen bij aangetekend schrijven beroep indienen bij de opdrachthouder van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij. De raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist in eerste instantie over dit beroep.

Wordt dit beroep ontvankelijk en gegrond bevonden dan beschikt de benadeelde huurder of kandidaat-huurder over een volstrekt recht van voorrang voor de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt en die aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt.

Wordt dit beroep niet ontvankelijk of ongegrond verklaard dan beschikt de huurder of de kandidaat-huurder over een recht van hoger beroep tegen deze beslissing.

Dit hoger beroep wordt ingesteld bij de minister, die na advies van de VHM zal beslissen.

§ 2. De minister bepaalt de procedure voor het beroep en het hoger beroep, na advies van de VHM.

#### Afdeling 7. — Huurovereenkomst

**Art. 8.** § 1. De sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt haar woningen op grond van een type-huurovereenkomst vastgesteld door de minister, na advies van de VHM;

De bepalingen van deze type-huurovereenkomst betreffende het beëindigen van de huur gelden ook voor de lopende huurovereenkomsten.

§ 2. De type-huurovereenkomst bepaalt dat elke opzeg door de verhuurder gemotiveerd moet worden. Een bijzondere reden voor opzegging vormt de situatie waarin een huurder die reeds gedwongen gemuteerd werd overeenkomstig artikel 5, § 5 opnieuw de leefbaarheid van zijn woonomgeving in het gedrang brengt, ondanks herhaalde aangetekende waarschuwingen omtrent de mogelijke gevolgen. De sociale huisvestingsmaatschappij moet aantonen dat ze een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW wanneer ze aan een huurder, wiens inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening minder bedraagt dan F 532 600 fr., opzeg betekent wegens wanbetaling en/of een ernstige tekortkoming in het vervullen van zijn verplichtingen.

### HOOFDSTUK III. — Vaststelling van de huurprijs

#### Afdeling 1. — Basishuurprijs

**Art. 9.** § 1. Het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning, met inbegrip van zijn bijhorigheden en van de ruimtes die er van zijn afgezonderd maar functioneel tot de woning behoren en mee worden verhuurd, wordt vastgesteld op ten minste 3 % en ten hoogste 7,5 % van de geactualiseerde kostprijs. De maandelijkse basishuurprijs wordt afgerond naar het hogere tiental. De beperking van de basishuurprijs tot 7,5 % van de geactualiseerde kostprijs geldt niet voor woningen die, op het ogenblik van de huurprijsbepaling, meer dan 30 jaar geleden voorlopig opgeleverd werden.

Vaststellingen en wijzigingen van de basishuurprijs moeten door de VHM worden goedgekeurd. Indien door de sociale huisvestingsmaatschappij met de VHM een beheersovereenkomst werd afgesloten kan hiervan afgeweken worden, overeenkomstig de in die overeenkomst opgenomen bepalingen.

§ 2. Jaarlijks op 1 juli worden de coëfficiënten voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs van de woningen vastgesteld met inachtneming eensdeels van de jaargemiddelden van de oprichtings- en verwervingskost der woningen en anderdeels van de verouderingsgraad der woningen.

**Art. 10.** Behoudens in geval van door de sociale huisvestingsmaatschappij uitgevoerde renovatiewerken die aanleiding geven tot een verhoging van de geactualiseerde kostprijs van de woning, blijft de basishuurprijs ongewijzigd tot en met 31 december van het lopende jaar. De nieuwe basishuurprijs wordt aldus van kracht op 1 januari van ieder jaar.

#### Afdeling 2. — Reële huurprijs

**Art. 11.** § 1. De reële huurprijs is gelijk aan de aangepaste huurprijs verlaagd met de in toepassing van artikel 12 toegestane huurverminderingen en rekening houdend met de in artikel 13 en 15 opgelegde beperkingen, herberekeningen of aanpassingen van de huurprijs. Voor het bepalen van de aangepaste huurprijs wordt de inkomenscoëfficiënt bekomen door de toepassing van de volgende formule :

$$I_c = \frac{I + 33\,300}{532\,600}$$

Waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met F 37 300 voor elk van de eerste twee personen ten laste. De inkomenscoëfficiënt wordt berekend, zonder enige beperking, tot op de vierde decimaal.

§ 2. Voor de vaststelling van de reële huurprijs moet de huurder aan de sociale huisvestingsmaatschappij de nodige gegevens betreffende de gezinstoestand en het inkomen verstrekken.

§ 3. Bij elke herziening van de basishuurprijs wordt de reële huurprijs herzien met inachtneming van het inkomen betreffende het referentiejaar. Wanneer voor dat jaar geen inkomen kan aangegeven worden neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin een inkomen genoten werd.

*Afdeling 3. — Huurvermindering voor grote gezinnen*

**Art. 12.** § 1. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verplicht aan hun huurders met ten minste 3 personen ten laste onderstaande verminderingen toe te kennen :

- 20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

De in het eerste lid bedoelde procentuele verminderingen blijven ongewijzigd gedurende het ganse jaar.

De vermindering van onroerende voorheffing waarop de huurder als hoofd van een groot gezin recht heeft krachtens het decreet van 9 juni 1998 houdende bepalingen tot wijziging van het Wetboek van inkomensbelasting en voor wat betreft de onroerende voorheffing zit in de bij dit artikel bepaalde vermindering inbegrepen.

§ 2. Voor de gezinnen met drie en meer personen ten laste wordt door het gewest aan de sociale huisvestingsmaatschappij het verschil terugbetaald tussen de reële huurprijs die de huurder betaalt en de reële huurprijs die dezelfde huurder zou betalen indien hij twee personen ten laste zou hebben. Het terug te betalen bedrag mag niet kleiner zijn dan de door de sociale huisvestingsmaatschappij toegekende huurvermindering maar is beperkt tot de in § 1, eerste lid vermelde percentages.

Bij haar aanvraag om terugbetaling moet de sociale huisvestingsmaatschappij aan het gewest een verklaring overleggen die voor iedere betrokken huurder de gegevens van de berekening van de vermindering omvat alsmede een attest waarbij de verhurende sociale huisvestingsmaatschappij bevestigt het aantal personen ten laste te hebben gecontroleerd.

§ 3. De huurder moet aan de sociale huisvestingsmaatschappij alle stukken overleggen ten bewijze van zijn recht op vermindering van de reële huurprijs.

**Art. 13.** In afwijking van artikel 11, § 3 wordt de reële huurprijs opnieuw berekend in de volgende gevallen :

1° in geval van overlijden of pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, alsmede wanneer inwonenden van wie het inkomen in aanmerking werd genomen, de woning verlaten, wordt de nieuwe reële huurprijs toegepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de gebeurtenis met de nodige stavingstukken ter kennis van de sociale huisvestingsmaatschappij werd gebracht;

2° wanneer het inkomen van een huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20% gedaald is t.o.v. dat van het referentiejaar wordt de huur herzien vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis gebracht heeft van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebreke daaraan wordt de vorige reële huurprijs, berekend in uitvoering van artikel 11, § 3 onmiddellijk opnieuw van toepassing;

3° wanneer personen komen bijwonen wordt de huurprijs aangepast rekening houdend met hun inkomen en zulks met ingang van de daaropvolgende maand.

*Afdeling 4. — Te betalen huurprijs*

**Art. 14.** De te betalen huurprijs is de reële maandelijks huurprijs, desgevallend verlaagd met kortingen en/of toelagen die aan de sociale huisvestingsmaatschappij of aan de huurder kunnen worden toegekend krachtens een andere specifieke reglementering.

**Art. 15.** De reële huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de geplafonneerde huurprijs en anderzijds 1/60 van het inkomen doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs.

*Afdeling 5. — Informatieplicht*

**Art. 16.** De huurder ontvangt vanwege de sociale huisvestingsmaatschappij telkens schriftelijke informatie, overeenkomstig de door de VHM vastgestelde modaliteiten, betreffende de berekening van de te betalen huurprijs.

*Afdeling 6. — Maximale huuropbrengst*

**Art. 17.** De totale huuropbrengst van de sociale huisvestingsmaatschappij, d.w.z. het jaarbedrag van de reële huurprijzen, mag niet hoger liggen dan 5,2 % van de geactualiseerde kostprijs van het totale patrimonium van huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappij.

*Afdeling 7. — Batige huursaldi*

**Art. 18.** Indien na het boeken van de opbrengsten en uitgaven, voortvloeiend uit de toepassing van artikel 9 tot en met 17, nog een batig saldo overblijft kan dit, mits goedkeuring van de VHM, door de sociale huisvestingsmaatschappij aangewend worden na aanzuivering van eventuele tekorten, voor het verlenen van tegemoetkomingen aan de meest behoeftige huurders, voor het verwezenlijken van collectieve sociale voorzieningen ten behoeve van de huurders, voor het financieel aanmoedigen van een rationele bezetting van de woningen, voor het nemen van integratiebevorderende initiatieven en het bevorderen van inspraak van de sociale huurders.

*Afdeling 8. — Huurlasten*

**Art. 19.** De minister stelt na advies van de VHM de regels vast voor het bepalen van de huurlasten, hun inning, de controle erop en de informatie aan de huurders.

De huurlasten zijn niet begrepen in de te betalen huurprijs. Zij moeten overeenstemmen met reële uitgaven en geboekt worden op andere rekeningen dan op deze van de huurinkomsten.

*HOOFDSTUK IV. — Onderzoek naar het inkomen, de gezinssamenstelling en de patrimoniale voorwaarde*

**Art. 20.** Naast het onderzoek naar het inkomen dat ze voor de toepassing van artikel 2, § 2, § 4 en § 5 en artikel 4, 3° moeten verrichten met het oog op de inschrijving, de actualisatie en de toewijzing van een woning, gaan de sociale huisvestingsmaatschappijen jaarlijks ook over tot een onderzoek naar het inkomen van hun huurders betreffende het referentiejaar met het oog op de herziening van de huurprijzen.

**Art. 21.** § 1. De kandidaat-huurders, de huurders en hun gezinsleden geven aan de sociale huisvestingsmaatschappij door hun kandidaatstelling of door huurder te worden de toestemming om bij de bevoegde diensten van het ministerie van Financiën en de lokale besturen de noodzakelijke documenten en gegevens te verkrijgen betreffende het inkomen, de gezinssamenstelling en de bij artikel 2, § 3 bedoelde patrimoniale voorwaarde. Desgevallend kan de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder, de huurder en zijn gezinsleden verplichten aan haar het aanslagbiljet en de bijgevoegde berekeningsnota evenals alle andere adequate en nuttige formulieren voor te leggen.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappij gaat de gezinssamenstelling na op basis van akten van de burgerlijke stand of andere voldoende bewijskrachtige documenten en/of feitelijke gegevens. De huurder moet elke wijziging in zijn gezinstoestand onmiddellijk aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij meedelen.

#### HOOFDSTUK V. — Voorwaarden om huurder te blijven

**Art. 22.** § 1. Gedurende de ganse huurperiode moet de huurder blijven voldoen aan de bij artikel 4, 2°, bedoelde voorwaarde. Indien hij of een lid van zijn gezin een woning volledig in volle eigendom of vruchtgebruik verwerft, is hij ertoe gehouden dit onmiddellijk ter kennis van de sociale huisvestingsmaatschappij te brengen.

Deze is verplicht de huur op te zeggen, met een opzegtermijn van zes maanden. Bewijst de huurder evenwel dat bedoelde eigendom of vruchtgebruik vervaemd werd binnen deze termijn of dat het betrokken gezinslid de woning verlaat dan vervalt de opzegging. In dat geval krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij contractueel een recht van voorkoop.

Gebeurt de in het eerste lid bedoelde verwerving van een woning ten kosteloze titel dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig de procedure, vastgesteld in artikel 6, § 1 een gemotiveerde afwijking aan de VHM voorstellen.

§ 2. Wanneer bij het jaarlijkse onderzoek naar het inkomen blijkt dat de inkomenscoëfficiënt van de huurder meer bedraagt dan 2, dan kan de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij onmiddellijk een evaluatie maken van de sociale situatie van de betrokkene en kan een gemotiveerde huuropzeg worden betekend met het oog op het vrijmaken van de woning uiterlijk zes maanden na de datum van de huuropzeg. Deze blijft evenwel zonder gevolg wanneer de huurder ten laatste twee maanden voor het beëindigen van deze opzeg bewijst dat zijn inkomenscoëfficiënt niet meer hoger is dan 2.

#### HOOFDSTUK VI. — Sancties en waarborg

##### Afdeling 1. — Sancties

**Art. 23.** Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende verklaringen af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, geeft elke door de sociale huisvestingsmaatschappij of door de VHM vastgestelde inbreuk op om het even welke bepaling van dit besluit aanleiding tot een onderzoek door de raad van bestuur van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij of van de VHM.

Blijkt uit dit onderzoek :

1° dat de huurder of een lid van zijn gezin nalaat de bij artikel 21 bedoelde documenten op het eerste verzoek van de sociale huisvestingsmaatschappij voor te leggen, dan kan deze de huurder vanaf de eerste dag van de tweede maand volgend op het eerste verzoek maximaal drie maal de basishuurprijs aanrekenen totdat de huurder de documenten bezorgt;

2° dat de huurder de correcte gezinssamenstelling niet opgeeft, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurder de juiste reële huurprijs aanrekenen totdat de huurder het tegendeel bewijst. De herberekende reële huurprijs gaat in de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de sociale huisvestingsmaatschappij de huurder schriftelijk heeft meegedeeld op grond van welke gegevens betreffende de correcte gezinssamenstelling de huurprijs is herberekend;

3° dat de huurder ingevolge onjuiste en/of onvolledige verklaringen onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten of dat hij of zijn gezinsleden weigeren de bij artikel 21 bedoelde toestemming te geven, dan is de huurovereenkomst van rechtswege nietig en dient het betrokken gezin de woning binnen de zes maanden te ontruimen. De sociale huisvestingsmaatschappij bepaalt de vergoeding welke voor het onrechtmatig bewonen van de woning verschuldigd is.

Blijkt uit dit onderzoek dat de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten, dan is hij ertoe verplicht het bedrag van de hem toegekende voordelen terug te storten aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Werden die verklaringen te kwader trouw gedaan, dan wordt de terugstorting verhoogd met de wettelijke interesten en betekent de sociale huisvestingsmaatschappij hem bovendien de huuropzeg, onmiddellijk na de definitieve vaststelling van de ten laste gelegde feiten.

Blijkt uit het in het eerste lid vermeld onderzoek dat de sociale huisvestingsmaatschappij in gebreke gebleven is wat de toepassing van dit besluit betreft, dan is de VHM, na de vastgestelde inbreuk per aangetekend schrijven aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij betekend te hebben en zolang de inbreuk voortduurt, gerechtigd om de rentevoet van de jaarlijks door de sociale huisvestingsmaatschappij op de toegestane voorschotten te betalen interesten met maximum 10 % per jaar te verhogen of om geen nieuwe voorschotten meer te verlenen voor het bouwen van huurwoningen.

##### Afdeling 2. — Waarborg

**Art. 24.** § 1. Onverminderd de toepassing van de bepalingen vervat in artikel 23 kan de sociale huisvestingsmaatschappij eenzijdig tijdens de duur van de huurovereenkomst de gestelde waarborg geheel of gedeeltelijk aanwenden.

Tot deze aanwending kan worden overgegaan indien er huurschade wordt vastgesteld of indien blijkt dat de huurder het gehuurde goed niet als een goed huisvader heeft gebruikt. Het bedrag moet aangewend worden om de schade te herstellen. Wanneer de waarborg niet meer integraal is gesteld ingevolge gedeeltelijke of algehele aanwending door de sociale huisvestingsmaatschappij en de huurder nalaat het ontbrekende bedrag na aanmaning aan te vullen, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij eisen dat de huurder, op straffe van verbreking van rechtswege van de lopende huurovereenkomst, binnen de dertig dagen een aanvullende storting doet om de waarborg op zijn oorspronkelijk bedrag te brengen.

§ 2. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst, om welke reden ook, kan de sociale huisvestingsmaatschappij van rechtswege van de gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten, alle sommen afhouden die haar door de huurder zouden verschuldigd zijn.

§ 3. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning na verrekening van alle aan de sociale huisvestingsmaatschappij verschuldigde bedragen, zouden overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

§ 4. De waarborgen gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985 brengen in hoofde van de huurder intrest op. Deze intrest wordt gekapitaliseerd tijdens de duur van de overeenkomst en bestaat uit een basisrente en een getrouwheidspremie.

**Art. 25.** § 1. Alle berekeningen waar de uitkomst een decimaal getal is worden afgerond naar het hogere natuurlijke getal.

De inkomenscoëfficiënt wordt berekend tot vier cijfers na de komma, met afronding naar beneden.

§ 2. De bedragen vermeld in artikel 2, §§ 2 en 3, 5, § 2, 4°, 8, § 2 en 11, § 1 worden vanaf 1 januari 2000 jaarlijks aangepast volgens de volgende formule :

$$\text{nieuw bedrag} = \frac{\text{basisbedrag} \times \text{gezondheidsindex juni referentiejaar (basis 1996)}}{99,53}$$

De aldus berekende nieuwe bedragen worden afgerond op het hogere honderdtal.

*Afdeling 3.* — Financiële toestand van de sociale huisvestingsmaatschappij en maatregelen van overheidswege

**Art. 26.** Indien de financiële toestand van een sociale huisvestingsmaatschappij deficitair is zal deze via de VHM een verantwoordings- en/of saneringsprogramma aan de minister voorleggen.

Na gemotiveerd advies van de VHM te verlenen binnen de veertig dagen, kan de Vlaamse regering op voorstel van de minister, alle noodzakelijke maatregelen opleggen om tot een evenwichtige financiële situatie te komen.

#### HOOFDSTUK VII. — *Overgangs- en slotbepalingen*

**Art. 27.** Dit besluit is van toepassing op alle door de VHM of door de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen verhuurde woningen met uitzondering van de huurwoningen die werden gefinancierd op basis van het besluit van de Vlaamse regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen of op basis van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie.

**Art. 28.** In artikel 18, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 3 februari 1993, 7 september 1994, 24 september 1994, 12 juni 1995 en 10 december 1996, worden de woorden « in toepassing van artikel 80ter van de huisvestingscode » vervangen door de woorden « in toepassing van Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ».

**Art. 29.** In artikel 1 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 wordt 6° vervangen door wat volgt :

« 6° sociaal huurbesluit : besluit van de Vlaamse regering tot regeling van het sociale huurstelsel, genomen in toepassing van Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. »

**Art. 30.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken wordt 12° vervangen door wat volgt :

« 12° sociaal huurbesluit : besluit van de Vlaamse regering tot regeling van het sociale huurstelsel, genomen in toepassing van Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ».

**Art. 31.** Het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode wordt opgeheven.

**Art. 32.** In afwachting van de uitvoering door de minister van de bepalingen van artikel 3, § 1, vierde lid, 3, § 2, derde lid, 7, § 2, en 8, § 1, eerste lid, blijven de volgende regelingen van toepassing op de in dit besluit bedoelde verhuuring :

1° het besluit van de Vlaamse regering van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten;

2° het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1985 betreffende het verhaal;

3° het besluit van de Vlaamse regering van 6 april 1995 tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de modaliteiten van de actualisering en de controle van de registers van de kandidaat- huurders voor sociale woningen;

4° het besluit van de Vlaamse regering van 9 april 1995 tot vaststelling van de type- huurovereenkomst.

**Art. 33.** Titel VII van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van artikel 100, § 3, 101 en 102, en dit besluit treden in werking op 15 mei 1999.

**Art. 34.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 11 mei 1999.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

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

L. PEETERS



## TRADUCTION

F. 99 — 2849

[C — 99/36082]

**11 MAI 1999. — Arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application du titre VII du Code flamand du Logement**

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment le titre II et VII;

Vu l'avis de la Société flamande du Logement, donné le 24 juillet 1998;

Vu l'avis de l'inspection des Finances, donné le 15 février 1999;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1<sup>er</sup>, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Considérant qu'il est nécessaire d'abroger l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 dans les plus brefs délais et de le remplacer par un arrêté du Gouvernement flamand adapté aux évolutions récentes afin de permettre à court terme aux sociétés de logement social - par une augmentation contrôlée des limites des revenus - d'améliorer, d'une part la viabilité des quartiers sociaux, et d'autre part, la propre situation financière;

Sur la proposition du Ministre flamand de l'Environnement et du Logement;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier. — *Dispositions générales*

**Article 1<sup>er</sup>.** Au sens du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° Ministre flamand : le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions;
- 2° société de logement social : une société de logement social agréée par la Société flamande de location sociale, dénommée ci-après "VHM", en ce qui concerne les habitations qui lui appartiennent;
- 3° locataire : le(les) signataire(s) du contrat de location et la personne dont le revenu entre en ligne de compte pour le calcul du loyer conformément au présent arrêté;
- 4° date de référence : la date de l'inscription, de l'attribution, de la révision du loyer ou de l'actualisation du registre des candidats;
- 5° personne à charge :
  - l'enfant qui à la date de référence est domicilié à l'adresse du locataire ou du candidat-locataire et :
    - qui a au moins 18 ans ou qui est plus âgé et qui bénéficie des allocations familiales ou d'orphelins;
    - qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par le Ministre;
  - le candidat-locataire ou le locataire, ou dont un membre du ménage, est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre sur la proposition du Ministre flamand chargé de l'aide aux personnes;
- 6° revenu : la somme du revenu net passible de l'impôt des personnes physiques, ainsi que les revenus, à définir par le Ministre sur la proposition de la VHM, du locataire ou du candidat-locataire et de toutes les autres personnes qui occupent avec lui la même habitation, à l'exception des enfants qui ont fait partie du ménage sans interruption et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de référence. Seule la moitié des revenus des ascendants des personnes signant le contrat de location est prise en considération. Le revenu des membres du ménage jusqu'au deuxième degré qui sont reconnus handicapés graves et qui ont au moins 65 ans, n'est pas pris en considération. Le revenu est majoré d'une rente fictive. En ce qui concerne les locataires d'une habitation sociale avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, le revenu de chaque ascendant n'est pris en considération que pour la moitié;
- 7° rente fictive : la partie du revenu calculée sur le produit ou la valeur de la partie au-dessus F d'un million, suite à une aliénation par le locataire ou à une expropriation d'habitations ayant eu lieu à partir de 3 années avant l'attribution d'une habitation sociale de location. Le Ministre fixe, sur la proposition de la VHM, le produit, le mode de calcul et les modalités de la rente fictive;
- 8° année de référence : la troisième année précédant l'année pendant laquelle a lieu l'inscription, l'actualisation du registre, l'attribution ou la révision du loyer;
- 9° loyer de base : le prix fixé conformément à l'article 9;
- 10° coefficient du revenu : fonction par laquelle le loyer de base de chaque locataire individuellement est adapté suivant ses revenus et les personnes à charge;
- 11° loyer adapté : le produit du loyer de base et du coefficient du revenu;
- 12° loyer réel : le montant à payer mensuellement par le locataire, fixé conformément aux articles 11, 12, 13 et 15;
- 13° loyer plafonné : en l'an 2000, la valeur locative normale de l'année 1999, adaptée suivant la formule mentionnée à l'article 25, § 2 du présent arrêté, majorée de 1 % et à partir de l'an 2000 et des années suivantes, le loyer plafonné de l'année précédente, adaptée suivant la formule mentionnée à l'article 25, § 2 du présent arrêté, majorée de 1 %. Tous les cinq ans, et suivant les modalités à fixer par le Ministre, il sera vérifié si le loyer plafonné répond à la réalité sociale modifiée;
- 14° valeur locative normale : le loyer estimé par le conseil d'administration de la société de logement social concernée d'une habitation comparable dans les environs sur le marché locatif privé;
- 15° charges locatives : les sommes dues par le locataire, outre le loyer, à la société de logement social en paiement de biens ou de services;
- 16° coût : la somme approuvée par la "VHM" de toutes les dépenses supportées par la société de logement social bailleuse pour la construction ou pour l'acquisition de l'habitation ainsi que pour des travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation exécutés. Ce coût est fixé définitivement après le décompte final ou à défaut, il sera fixé provisoirement lors de la première location;

17° coût actualisé : le coût étant entendu que le montant payé, selon l'année du dernier paiement des travaux respectifs, est multiplié par le coefficient fixé annuellement avant le 1<sup>er</sup> juillet par le Ministre, sur la proposition de la "VHM";

18° caution : le montant égal à trois mois de loyer réel, avec un maximum de F 30 000, versé lors de l'attribution de l'habitation par le candidat-locataire ou par un membre de sa famille aux mains de la société de logement sociale bailleuse ou une garantie écrite d'au maximum F 30 000 du CPAS en attendant le versement par le locataire en une fois ou en tranches, en vue de garantir, dans toutes les circonstances, le respect de ses engagements et de ses obligations et d'assurer qu'il se conduira en bon père de famille quant à la jouissance qui lui est accordée en sa qualité de locataire, majoré des intérêts capitalisés pendant la durée du contrat de location;

19° candidat-locataire : la personne seule ou la famille inscrite au registre des candidats-locataires;

20° chargé de mission : le chargé de mission pour le logement social, visé à l'article 44 du Code flamand du Logement, ou à défaut le commissaire de la VHM en application de l'article 24 de la loi du 16 mars 1954, ou à défaut, la VHM;

21° étudiant : toute personne inscrite auprès d'une institution de l'enseignement supérieur dont il suit les cours et qui constitue son occupation principale;

22° occupation rationnelle : l'occupation d'une habitation tenant compte, d'une part, de la composition de la famille du locataire, et d'autre part, du soin d'une viabilité optimale du patrimoine en général et d'un complexe d'habitations en particulier. Le soin d'une viabilité optimale peut entre autres comprendre la recherche d'un amalgame social;

23° Code flamand du Logement : décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement;

24° logement mobile : l'entreprise de récréation en plein air, à l'exclusion d'une tente, visée à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 1° du décret du 3 mars 1993 portant le statut des terrains des entreprises de récréation en plein air.

## CHAPITRE II. — Conditions d'inscription, inscription, conditions d'admission, attribution de l'habitation, dérogations, recours, contrat de bail

### Section 1<sup>re</sup> — Conditions d'inscription

**Art. 2.** § 1<sup>er</sup>. Toute personne physique majeure, dont le revenu de l'année de référence ne dépasse pas les limites mentionnées au § 2, peut se faire inscrire au registre visé à l'article 3, sans que des conditions supplémentaires puissent lui être imposées.

§ 2. Le revenu du candidat-locataire se rapportant à l'année de référence ne peut excéder :

— F 832 000 pour les personnes mariées et les cohabitants;

— F 532 000 pour les personnes isolées.

Les montants mentionnés au premier alinéa, 1° et 2°, sont majorés de F 100 000 par personne à charge. Le montant mentionné au premier alinéa, 2°, est en outre majoré de F 165 000 pour les personnes isolées ayant des enfants à charge.

§ 3. En dérogation au § 2, une société de logement social dont 60 % ou plus des locataires bénéficient d'un revenu inférieur à F 532 000 FB majoré de F 37 300 pour chacune des deux premières personnes à charge, peut demander à la VHM :

a) de pouvoir inscrire des candidats locataires bénéficiant d'un revenu qui n'excède pas :

— F 1 200 000 pour les personnes mariées et les cohabitants;

— F 700 000 pour les personnes isolées.

Les montants mentionnés au premier alinéa, 1° et 2°, sont majorés de F 100 000 par personne à charge. Le montant mentionné au premier alinéa, 2°, est en outre majoré de F 165 000 pour les personnes isolées ayant des enfants à charge.

b) de pouvoir procéder à au maximum 25 % des attributions aux candidats-locataires.

Cette demande se double d'un programme global et axé sur le résultat dans lequel est mentionné de quelle façon la société de logement social améliorera la viabilité de ces complexes à problèmes. L'exécution de ce programme est fixée dans une convention entre la VHM et la société de logement social concernée dans un délai de 30 jours calendriers à partir de la demande de dérogation. La dérogation prend cours le jour de la réception de l'approbation par la VHM. Cette dérogation est accordée par année et peut être prolongée tant que le pourcentage des locataires bénéficiant d'un revenu inférieur à F 532 600 majoré de F 37 300 pour chacune des deux premières personnes à charge est de 60 % ou plus.

§ 4. Lorsque le candidat-locataire ne bénéficiait pas de revenu au cours de l'année de référence, la société de logement social prend en considération le revenu de la première année suivante pendant laquelle il a bénéficié d'un revenu.

§ 5. La personne peut être inscrite lorsque le revenu de l'année de référence dépasse la limite visée au § 2 ou au § 3, mais a diminué pendant l'année de la demande.

§ 6. Les dispositions des §§ 2 et 3 ne s'appliquent pas aux personnes appartenant à l'équipage des bateaux de pêche belges.

### Section 2. — Inscription et droit de regard des candidats-locataires

**Art. 3.** Chaque société de logement social tient un registre où sont inscrites, dans l'ordre de leur introduction, les demandes des candidats-locataires, avec la mention éventuelle des priorités visées à l'article 5.

La société de logement social tient le registre à la disposition du Ministre flamand ou de son délégué et de la "VHM". Le ministre peut à tout moment réclamer une copie du registre à la VHM.

Un deuxième registre est tenu simultanément à l'intention de tous les candidats-locataires dans lequel il leur est garanti un droit de regard maximal. Dans ce registre sont également reprises toutes les attributions qui ont été effectuées au cours de l'année civile en cours en l'année écoulée. Le chargé de mission de la "VHM" est tenu de contrôler la conformité entre le deuxième et le premier registre.

La forme, le contenu, la façon et les modalités de leur actualisation, et le contrôle de ces registres sont déterminés par le Gouvernement flamand sur la proposition de la "VHM". En raison de l'actualisation, il sera également vérifié si le candidat-locataire et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait répond toujours aux conditions fixées à l'article 2, faute de quoi la candidature sera rayée du registre.

§ 2. Lorsque les candidats-locataires se présentent auprès d'une société de logement social en vue d'être inscrits, ils doivent être informés des conditions d'inscription et d'admission, ainsi que des règles d'attribution.

Lors de l'inscription-même, les candidats-locataires doivent être informés du droit de recours tel que fixé à l'article 7 et des cas dans lesquels leur candidature peut être rayée du registre d'inscription, tel que fixé à l'article 3, § 4.

Les candidats-locataires reçoivent un accusé de réception mentionnant la date d'inscription, le numéro d'inscription et la(les) habitation(s) de leur préférence. Le ministre flamand fixe la forme et le contenu de cet accusé de réception, après avis de la "VHM".

§ 3. Lorsqu'un candidat-locataire s'inscrit auprès d'une société de logement social pour une habitation située dans une commune dans laquelle plusieurs sociétés de logement social sont actives, la candidature de ce candidat-locataire est transmise sur simple demande aux autres sociétés de logement social actives dans cette commune dans un délai de 15 jours civils. Le candidat-locataire en reçoit une copie. Cette demande est mentionnée dans l'accusé de réception visé au § 2, troisième alinéa. Les autres sociétés de logement social auxquelles sa candidature a été envoyée envoient également un accusé de réception au candidat-locataire concerné dans un délai de 15 jours civils à partir de la réception de la candidature.

§ 4. La radiation d'une candidature du registre d'inscription ne peut se faire que dans les cas suivants :

1° sur demande écrite du candidat-locataire;

2° en cas d'un deuxième refus par le candidat-locataire d'une habitation qui lui a été attribuée et qui répond à son choix en ce qui concerne la situation et le genre. Cette radiation ne peut se faire que lorsqu'une période d'au moins trois mois s'est écoulée entre le premier refus et la seconde offre d'une habitation;

3° lors de l'actualisation du registre, conformément aux modalités déterminées par le ministre flamand en application du présent article.

Le candidat-locataire est informé par écrit de la radiation. Une copie de l'avis de radiation est envoyée au chargé de mission. Un candidat-locataire ayant fait l'objet d'une radiation peut se faire réinscrire.

§ 5. Lors de l'inscription, le candidat-locataire s'engage à communiquer immédiatement toute modification de sa situation familiale à la société de logement social

#### Section 3. — Conditions d'admission

**Art. 4.** Un candidat-locataire ne peut être admis à une habitation mise en location par une société de logement social que pour autant :

1° qu'il soit inscrit au registre visé à l'article 3;

2° qu'il ne possède aucune habitation en pleine propriété ou en usufruit en Belgique ou à l'étranger au moment de l'entrée en vigueur du contrat de location. Pour l'application de cette condition, il ne sera pas tenu compte d'un logement mobile, ni d'une habitation qui fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une habitation insalubre qui doit être démolie située dans la Région flamande et qui est habitée par la personne ayant la pleine propriété ou par l'usufruitier lui-même.

Cette condition patrimoniale ne s'applique pas au candidat-locataire qui a au moins 55 ans, ni au candidat-locataire handicapé d'une habitation AVJ à condition :

a) soit, qu'il aliène, à titre onéreux, l'habitation au plus tard 1 an après la date du début du contrat de location et qu'il procure contractuellement le droit de préachat à la société de logement social;

b) soit, lorsque l'habitation qu'il occupe lui-même, est inadaptée et a un revenu cadastral d'au maximum F 45 000, qu'il s'est engagé de louer cette habitation, ou de la mettre à la disposition d'une société de logement social, à titre gratuit ou non, ou par après et aux mêmes conditions à un office de location sociale agréé, à partir du moment de l'attribution de l'habitation de location sociale. Cette location ou mise à la disposition est réglée par une convention avec la société de logement social ou avec un office de location sociale agréé, dressée conformément un modèle élaboré par la VHM;

3° qu'il réponde à la condition de revenu telle que fixée à l'article 2, § 2, § 3, § 4, § 5 et § 6.

4° qu'il n'a pas la qualité d'étudiant.

#### Section 4. — Attribution d'une habitation et contrôle de l'attribution

**Art. 5.** § 1<sup>er</sup>. L'attribution d'une habitation se fait par le conseil d'administration de chaque société de logement social ou par les personnes désignées par ce dernier, avec rapport au conseil. L'attribution doit être portée à la connaissance du chargé de mission. Elle ne peut être exécutée qu'après échéance de son délai professionnel, prévu à l'article 44, § 9, du Code flamand du Logement ou après refus d'un appel éventuel par la VHM.

§ 2. Les habitations sont attribuées suivant l'ordre chronologique d'inscription au registre visé à l'article 3 avec application des règles de priorité, visées au 2<sup>ème</sup> alinéa.

Bénéficie consécutivement de la priorité, le candidat-locataire :

1° qui doit être relogé conformément à l'article 18, § 2, deuxième alinéa 26, 60, § 3 et 90, § 1<sup>er</sup>, quatrième alinéa du Code flamand du Logement et de l'article 4, § 3, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social;

2° qui est locataire d'une habitation non-adaptée de la société de logement social et qui désire occuper une habitation adaptée à la composition de son ménage de la même société de logement social. L'article 2, § 2, et 4, 3° ne s'appliquent pas à ce locataire;

3° qui au moins depuis six mois a sa résidence principale dans une résidence mobile ou qui évacue une habitation inhabitable qu'il occupait déjà à la date de la déclaration d'inhabitabilité ou qui évacue une habitation qu'il occupait à la date où cette dernière faisait l'objet d'un arrêté d'expropriation, pour autant que cette habitation soit située en Région flamande. Une même résidence mobile ne peut donner lieu qu'une seule fois au droit de priorité sur une habitation sociale. Tout abus annule ce droit.

Est assimilée à une habitation inhabitable, l'habitation que le candidat-locataire occupait déjà comme locataire au moins six mois à la date de la déclaration d'inaptitude et qui, suivant l'avis du fonctionnaire régional visé à l'article 2, deuxième alinéa de 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, est inadaptée suite aux problèmes de catégorie III relatifs à la stabilité du toit et des murs extérieurs, combinés avec des problèmes d'humidité de catégorie III, soit au toit, soit aux murs extérieurs, et ayant un score final d'au moins 30 points et qui ne peut plus être habitée suite aux travaux nécessaires de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation durant au moins 12 mois;

4° perçoit un revenu inférieur à F 532 600, majoré de F 37 300 pour chacune des deux premières personnes à charge, pour 40 % du nombre d'habitations à attribuer pendant une année déterminée. Cette priorité ne s'applique que pour autant que moins de 40 % des locataires de la société de logement social concernée bénéficient d'un revenu plus bas;

5° qui peut avoir droit à l'application des §§ 3 ou 4 du présent article;

6° qui est titulaire du statut d'ancien prisonnier politique ou invalide de guerre ou ayant droit d'une personne ayant ce statut.

Après application des règles de priorité obligatoires, la société de logement social peut en outre décider d'accorder une priorité à un candidat-locataire qui pendant la période de six ans avant l'attribution est ou a été habitant pendant au moins trois ans

1° soit de la commune où est située l'habitation à attribuer;

2° soit du ressort de la société de logement social

Dans ce cas, la société de logement social doit notifier sa décision à tous les candidats-locataires qui sont inscrits au registre, au chargé de mission et à la "VHM". Elle ne peut revoir une telle décision qu'après un délai d'au moins 12 mois après l'instauration de la priorité.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'habitations financées dans le cadre d'un programme spécial, avec stipulation d'engagements particuliers, les dispositions du § 2 ne sont d'application que pour autant que ces engagements soient respectés.

§ 4. Lorsque le candidat-locataire ou un membre du ménage est atteint par un certain handicap et lorsque l'habitation disponible est conçue spécialement pour le logement d'un ménage dont un ou plusieurs membres sont atteints de cet handicap, le candidat-locataire bénéficie d'une priorité absolue pour cette habitation.

§ 5. Le conseil d'administration de la société de logement social ou les personnes désignées par ce dernier peuvent décider une mutation forcée du locataire qui compromet sérieusement la viabilité dans un complexe d'habitations. La mutation forcée doit aller de paire avec un plan d'accompagnement individuel, éventuellement en concertation avec le C.P.A.S. et doit être communiqué à la VHM. La société de logement social doit faire une évaluation dans le rapport mentionné au § 6 de la manière dont elle a appliqué ce §, pour autant que cela se soit fait.

§ 6. Lors de l'attribution d'une habitation, il doit toujours être tenu compte de l'occupation rationnelle.

Chaque année, dans le cours du premier semestre, chaque société de logement social transmet un rapport, compris ou non dans le rapport annuel, à la Société flamande du Logement et au ministre :

1° du profil des locataires sociaux et de l'évolution par rapport à l'année précédente;

2° des attributions, entre autres suivant la classe des revenus, la composition du ménage et l'âge;

3° de la manière dont la viabilité de la société de logement social est améliorée en appliquant ce paragraphe.

Pour évaluer l'occupation rationnelle, il peut également être tenu compte des enfants placés ou pour lesquels le candidat-locataire jouit d'un droit de visite et qui par conséquent ne séjourneront pas en permanence dans l'habitation.

#### Section 5. — Dérogations

**Art. 6.** § 1<sup>er</sup>. Le conseil d'administration de chaque société de logement social ou les personnes désignées par ce dernier, peuvent demander une dérogation motivée aux dispositions de l'article 4, à l'exception de la condition de revenu de l'article 5, à la "VHM" dans des cas individuels, entre autres en faveur des sans-abri. Cette demande doit être basée sur des circonstances particulières de nature sociale et être accompagnée de l'avis du chargé de mission.

Pour l'attribution d'habitations aux candidats-locataires qui sont victimes d'un incendie ou d'un désastre naturel, le conseil d'administration de chaque société de logement social ne doit pas demander cette dérogation motivée à la "VHM". Cette attribution sera néanmoins ultérieurement communiquée à la "VHM", accompagné de l'avis du chargé de mission.

La décision de la "VHM" en cette matière est notifiée à la société de logement social et au chargé de mission dans les trente jours de l'introduction de la proposition. A défaut de cette notification dans ce délai, la proposition est censée acceptée.

§ 2. En ce qui concerne l'inscription et l'attribution des habitations visées à l'article 5, § 3 et § 4, la société de logement social peut, conformément à la procédure fixée au § 1<sup>er</sup>, demander une dérogation aux dispositions de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, à la "VHM".

§ 3. Le conseil d'administration d'une société de logement social peut, conformément à la procédure fixée au § 1<sup>er</sup> et pour des raisons sociales, demander une dérogation à la condition de majorité fixée à l'article 2, § 1<sup>er</sup>.

§ 4. Le candidat-locataire qui ne répond pas aux conditions mentionnées dans l'article 4, 2, et qui constate que la société de logement social n'a pas demandé une dérogation en sa faveur, peut demander cette dérogation lui-même, à condition qu'il envoie une demande motivée à la "VHM".

La "VHM" demande l'avis de la société de logement social concernée et du chargé de mission.

La décision de la "VHM" est notifiée au demandeur, à la société de logement social concernée et chargé de mission dans les trente jours après réception de la demande.

A défaut d'une notification dans le délai voulu, la proposition est supposée être acceptée.

*Section 6. — Possibilité de recours*

**Art. 7. § 1<sup>er</sup>.** Un candidat-locataire qui estime être lésé par l'attribution d'une habitation peut, par envoi recommandé à la poste, introduire un recours auprès du chargé de mission de la société de logement social concernée. Le Conseil d'Administration de la société de logement social décide en première instance de ce recours.

Ce recours ayant été déclaré recevable et justifié, le locataire ou le candidat-locataire lésé dispose d'un droit de priorité absolu pour l'attribution de la première habitation adaptée qui est libre et qui répond à son choix en ce qui concerne la situation et le type.

Si le recours est déclaré irrecevable et injustifié, le locataire ou le candidat-locataire lésé jouit d'un droit d'appel contre cette décision.

Cet appel est interjeté auprès du Ministre flamand qui statue, sur avis de la "VHM".

*Section 7. — Contrat de location*

**Art. 8. § 1<sup>er</sup>.** La société de logement social loue ses habitations sur base d'un contrat de location fixé par le Ministre, sur avis de la "VHM".

Les dispositions de ce contrat-type de location concernant la le terme de la location s'applique également aux contrats de location en cours.

§ 2. Le contrat-type de location doit déterminer que chaque préavis par le locataire doit être motivé. Une raison spéciale de préavis résulte de la situation dans laquelle un locataire, qui a déjà été muté de façon forcée conformément à l'article 5, § 5 compromet à nouveau la viabilité de ses voisins malgré différents avertissements recommandés quant aux suites éventuelles. Lorsque le préavis est notifié pour défaut de paiement et/ou défaut grave dans le respect de ses engagements à un locataire ayant un revenu inférieur à F 532 600, la société de logement social doit prouver qu'elle a fait appel à l'intervention du CPAS.

*CHAPITRE III. — Fixation du loyer*

*Section 1re. — Loyer de base*

**Art. 9. § 1<sup>er</sup>.** Le montant annuel du loyer de base de l'habitation, y compris ses attenances et les espaces séparées mais qui fonctionnellement appartiennent à l'habitation, est fixé à 3 % au moins et à 7,5 % au plus du coût actualisé. Le loyer de base mensuel est arrondi à la dizaine supérieure. La limitation du loyer de base à 7,5 % du coût actualisé ne s'applique pas aux habitations construites qui au moment de la fixation du loyer, ont été réceptionnées il y a plus de trente ans.

Les fixations et les modifications du loyer de base doivent être approuvées par la "VHM". Il peut être dérogé à une convention de gestion conclue entre la société de logement social et la VHM, conformément aux dispositions reprises dans cette convention.

§ 2. Annuellement au 1<sup>er</sup> juillet, les coefficients pour le calcul du coût actualisé des habitations sont fixés en fonction, d'une part des moyennes annuelles du coût de construction et d'acquisition des habitations, et d'autre part du degré de vétusté des habitations.

**Art. 10.** Sauf en cas de travaux de rénovation exécutés par la société de logement social qui donnent lieu à une majoration du coût actualisé d'une habitation, le loyer de base n'est pas modifié jusqu'au 31 décembre de l'année en cours. Le nouveau loyer de base entre donc en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

*Section 2. — Loyer réel*

**Art. 11. § 1<sup>er</sup>.** Le loyer réel est égal au loyer adapté diminué des réductions de loyer accordées en application de l'article 12 et compte tenu des calculs ou des adaptations du loyer imposées aux articles 13 et 15. Pour fixer le loyer adapté, le coefficient de revenu est obtenu en appliquant la formule suivante :

$$I_c = \frac{I + 33\,300}{532\,600}$$

I étant égal au revenu de l'année de référence diminué de F 37 300 pour chacune des deux premières personnes à charge. Le coefficient du revenu est calculé, sans aucune limitation, jusqu'au quatrième décimal.

§ 2. En vue de la fixation du loyer réel, le locataire est tenu de communiquer à la société de logement social toutes les données requises concernant la situation du ménage et du revenu.

§ 3. Toute révision du loyer de base donne lieu à une révision du loyer réel en fonction du revenu perçu pendant l'année de référence. Lorsqu'aucun revenu n'a été perçu au cours de cette année, la société de logement social tient compte du revenu de la première année suivante pendant laquelle un revenu a été perçu.

*Section 3. — Réduction de loyer pour familles nombreuses*

**Art. 12. § 1<sup>er</sup>.** Les sociétés de logement social sont tenues d'accorder les réductions suivantes aux locataires ayant au moins trois personnes à charge :

20 % du loyer de base pour 3 personnes à charge;

30 % du loyer de base pour 4 personnes à charge;

40 % du loyer de base pour 5 personnes à charge;

50 % du loyer de base pour 6 personnes ou plus à charge;

Les réductions visées au premier alinéa restent invariables pendant toute l'année.

La réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit au titre de chef de famille nombreuse en vertu du décret du 9 juin 1998 modifiant le Code des impôts sur les revenus et en ce qui concerne les précomptes immobiliers, est comprise dans la réduction prévue au présent article.

§ 2. En ce qui concerne les ménages ayant trois personnes ou plus à charge, la Région rembourse aux sociétés de location sociale la différence entre le loyer réel payé par le ménage et le loyer réel que le même locataire aurait dû payer s'il n'avait que deux personnes à charge. Le montant à rembourser ne peut être inférieur à la réduction de loyer accordée par la société de logement social, mais se limite à un des pourcentages mentionnés au § 1<sup>er</sup>, premier alinéa.

Conjointement à sa demande de remboursement, la société de logement social doit communiquer à la Région une déclaration comportant pour chaque locataire concerné les données de calcul de la réduction, ainsi qu'une attestation par laquelle la société de logement social bailleuse certifie avoir vérifié le nombre de personnes à charge.

§ 3. Le locataire doit transmettre à la société de logement social toutes les pièces attestant son droit à une réduction du loyer réel.

**Art. 13.** Par dérogation à l'article 11, § 3, le loyer réel est à recalculé dans les cas suivants :

1° en cas de décès ou de mise à la retraite du locataire ou de la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait, ainsi qu'au cas où des cohabitants, dont le revenu a été pris en compte, évacuent l'habitation, le nouveau loyer réel est appliqué à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel ce fait a été notifié à la société de logement social, pièces justificatives à l'appui;

2° lorsque le revenu du locataire est diminué pendant trois mois consécutifs d'au moins 20 % par rapport à l'année de référence, le loyer est révisé à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel ce fait a été notifié à la société de logement social, pièces justificatives à l'appui. La persistance de cette situation doit être justifiée par le locataire tous les six mois. A défaut de justification, le loyer réel précédent, calculé conformément l'article 11, § 3, sera immédiatement appliqué.

3° au cas où des personnes s'ajouteraient au ménage, le loyer est adapté, compte tenu de leur revenu et ce à partir du mois qui suit.

#### Section 4. — Loyer à payer

**Art. 14.** Le loyer à payer est le loyer réel, le cas échéant diminué des réductions et/ou des allocations susceptibles d'être accordées à la société de logement social en vertu d'une autre réglementation spécifique.

**Art. 15.** Le loyer réel ne peut être supérieur au loyer plafonné d'une part, et à 1/60 du revenu d'autre part, mais en aucun cas il ne sera inférieur à la moitié du loyer de base.

#### Section 5. — Obligation d'information

**Art. 16.** Suivant les modalités fixées par la "VHM", le locataire est informé chaque fois par écrit par la société de logement social du calcul du loyer à payer.

#### Section 6. — Produit locatif maximal

**Art. 17.** Le produit total des loyers de la société de logement social, c'est-à-dire le montant annuel des loyers réels, ne peut être supérieur à 5, 2 % du coût actualisé de l'ensemble des habitations données en location par les sociétés de location sociales.

#### Section 7. — Soldes locatifs créditeurs

**Art. 18.** S'il reste un solde locatif créditeur après la comptabilisation des produits et dépenses, en application des articles 9 à 17, ce solde peut être affecté, moyennant l'approbation de la "VHM", et après apurement des déficits éventuels, par la société de logement social à l'octroi d'aide aux locataires nécessiteux, à la réalisation d'équipements sociaux collectifs au profit des locataires, à l'encouragement financier d'une occupation rationnelle des habitations, aux initiatives soutenant l'intégration et la participation des locataires sociaux.

#### Section 8. — Charges locatives

**Art. 19.** Sur avis de la "VHM", le ministre flamand fixe les règles pour le calcul des charges locatives, leur perception, leur contrôle, ainsi que l'information fournie aux locataires.

Les charges locatives ne sont pas comprises dans le loyer à payer. Elles doivent correspondre aux dépenses réelles et être imputées à d'autres comptes que ceux ayant trait aux revenus locatifs.

### CHAPITRE IV. — Contrôle des revenus

**Art. 20.** En marge du contrôle des revenus qu'elles sont tenues d'effectuer en application de l'article 2, § 2, § 4 et § 5 et de l'article 4, 3° en vue de l'inscription, de l'actualisation et de l'attribution d'une habitation, les sociétés de location sociales procèdent annuellement au contrôle du revenu de leurs locataires par rapport à l'année de référence en vue de la révision du loyer.

**Art. 21.** § 1<sup>er</sup>. Les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur ménage accordent à la société de logement social, par leur candidature ou par leur location, l'autorisation de réclamer auprès des services compétents du Ministère des Finances les documents et les données nécessaires relatifs au revenu et à la situation patrimoniale visée à l'article 2, § 3. Le cas échéant, la société de logement social peut obliger le candidat-locataire, le locataire et les membres de leur ménage de lui transmettre le feuille d'impôt et la note de calcul y annexée, ainsi que toute autre pièce adéquate et utile.

§ 2. La société de logement social vérifie la composition du ménage sur la base des actes de l'état civil ou d'autres documents et/ou données effectives suffisamment justificatifs. Le locataire est tenu d'immédiatement communiquer toute modification de son ménage à la société de logement social.

### CHAPITRE V. — Conditions pour rester locataire

**Art. 22.** § 1<sup>er</sup>. Pendant toute la durée du bail, le locataire doit satisfaire à la condition visée à l'article 4, 2°. Si lui-même ou un membre de son ménage acquiert une habitation en pleine propriété ou en usufruit, il est tenu d'en informer immédiatement la société de logement social.

Celle-ci est tenue de résilier le bail moyennant un préavis d'un an. La résiliation reste sans effet lorsque le locataire fournit la preuve que la propriété ou l'usufruit visés ont été aliénés ou que le membre concerné du ménage quitte l'habitation au cours de ce délai. Dans ce cas, la société de logement social obtient un droit de préachat.

Lorsque l'acquisition d'une habitation visée au premier alinéa se fait sans frais, la société de logement social peut proposer une dérogation motivée conformément à la procédure fixée à l'article 6, § 1<sup>er</sup> à la VHM.

§ 2. Lorsqu'il ressort du contrôle annuel du revenu que le coefficient du revenu du locataire est supérieur à 2, le conseil d'administration de la société de logement social doit immédiatement procéder à une évaluation de la situation sociale de l'intéressé, et une résiliation motivée du bail peut être notifiée en vue de libérer l'habitation au plus tard six mois après la date de la résiliation du bail. Cette résiliation reste cependant sans effet si le locataire, au plus tard deux mois avant l'expiration du préavis, fournit la preuve que son coefficient de revenu n'est pas supérieur à 2.

#### CHAPITRE VI. — *Sanctions et caution*

##### *Section 1ère. — Sanctions*

**Art. 23.** Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou de poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933 concernant les déclarations à faire en matière de subventions, d'indemnités et d'allocations, toute infraction constatée par la société de logement social ou par la "VHM" à une quelconque disposition du présent arrêté, donne lieu à une enquête par le conseil d'administration de la société de logement social concernée ou de la "VHM".

Lorsqu'il ressort de cette enquête :

1° que le locataire ou un membre de son ménage omet de produire les documents visés à l'article 21 à la première requête de la société de logement social, celle-ci peut lui réclamer trois fois le loyer de base au premier jour du deuxième mois qui suit le mois au cours duquel une première sommation lui a été envoyée;

2° que le locataire ne communique pas la composition exacte de son ménage, la société de logement social peut lui imputer le loyer réel exact jusqu'à preuve du contraire par le locataire. Le loyer réel recalculé s'applique le premier jour du deuxième mois durant lequel la société de logement social a informé le locataire par écrit sur la base de quelles données relatives à la composition exacte du ménage le loyer a été recalculé;

3° que le locataire a été admis indûment, suite à des déclarations inexactes et/ou incomplètes, ou que le locataire ou les membres de son ménage refusent de donner l'autorisation visée à l'article 21, le bail est nul de plein droit et le ménage doit évacuer l'habitation dans les délais fixés par la société de logement social. Cette dernière fixe également l'indemnité due pour cause d'occupation injuste de l'habitation.

Lorsqu'il ressort de ce contrôle que le locataire a indûment bénéficié d'avantages accordés par le présent arrêté, suite à des déclarations inexactes ou incomplètes, il est obligé de restituer les avantages qui lui ont été accordés à la société de logement social. Si ces déclarations ont été faites de mauvaise foi, la restitution sera majorée des intérêts légaux et la société de logement social lui notifiera la résiliation du bail immédiatement après la constatation définitive des faits mis à sa charge.

Lorsqu'il ressort du contrôle visé au premier alinéa que la société de logement social est restée en défaut en ce qui concerne l'application du présent arrêté, la "VHM" est en droit, après avoir signalé le manquement constaté à la société de logement social concernée par lettre recommandée et pour autant que l'infraction persiste, de majorer le taux des intérêts à payer annuellement par la société de logement social sur les avances qui lui ont été accordées, d'au maximum 10 % et de refuser d'accorder de nouvelles avances pour la construction de nouvelles habitations destinées à la location.

##### *Section 2. — Caution*

**Art. 24.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 23, la société de logement social peut décider unilatéralement, au cours du bail, d'utiliser entièrement ou partiellement la caution déposée.

Il peut être procédé à cette utilisation si l'on constate que l'habitation a été endommagée ou s'il s'avère que le locataire n'a pas utilisé le bien loué en bon père de famille. Le montant doit être affecté à la réparation des dommages. Lorsque la caution n'est plus intacte, suite à son utilisation partielle ou entière par la société de logement social, et le locataire refuse d'acquitter le montant dû après sommation, la société de logement social peut exiger que le locataire verse dans les trente jours le montant dû pour reconstituer le montant initial de la caution, sous peine de résiliation de plein droit du bail en cours.

§ 2. A la résiliation du bail, pour quelque motif que ce soit, la société de logement social peut de plein droit déduire de la caution, majorée des intérêts capitalisés toute somme qui lui serait due par le locataire.

§ 3. Le solde restant après la résiliation du bail et après l'évacuation de l'habitation, et après liquidation de tous les montants dus à la société de logement social, est restitué au bénéficiaire.

§ 4. Les cautions versées en exécution des contrats de location conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1985 produisent un intérêt au profit du locataire. Cet intérêt est capitalisé pendant la durée du bail et comprend un intérêt de base et une prime de fidélité.

**Art. 25.** § 1<sup>er</sup>. Tous les calculs ayant pour résultat un nombre décimal sont arrondis au nombre naturel supérieur.

Le coefficient du revenu est calculé à quatre décimales et arrondi au nombre inférieur.

§ 2. Les montants visés aux articles 2 §§ 2 et 3, 5 § 2, 4°, 8, § 2 et 11, § 1<sup>er</sup>, sont annuellement adaptés au 1<sup>er</sup> janvier 2000 suivant la formule suivante :

$$\text{nouveau montant} = \frac{\text{montant de base} \times \text{indice de santé juin année de référence (base 1996)}}{99,53}$$

Les nouveaux montants ainsi obtenus sont arrondis à la centaine supérieure.

##### *Section 3. — Situation financière de la société de logement social et mesures prises par les autorités publiques*

**Art. 26.** Lorsque la situation financière de la société de logement social est déficitaire, cette société soumettra, par l'intermédiaire de la "VHM", au Ministre flamand un programme de justification et/ou d'assainissement.

Après avis motivé de la "VHM", à émettre dans les quarante jours, le Gouvernement flamand peut, sur la proposition du Ministre flamand, imposer toutes les mesures nécessaires pour équilibrer la situation financière.

#### CHAPITRE VII. — *Dispositions transitoires et finales*

**Art. 27.** Le présent arrêté s'applique à toutes les habitations louées par la VHM ou par les sociétés de logement social agréées par elle à l'exception des habitations de location qui ont été financées sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 encourageant la construction d'habitations sociales ou sur la base de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation de location.

**Art. 28.** Dans l'article 18, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 portant exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 3 février 1993, 7 septembre 1994, 24 septembre 1994, 12 juin 1995 et 10 décembre 1996, les mots « en application de l'article 80<sup>ter</sup> du code du Logement » sont remplacés par les mots « en application du Titre VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement ».

**Art. 29.** Dans l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 portant subventionnement de la rénovation des habitations et bâtiments et de la construction de nouvelles habitations sociales, le point 6° est remplacé par ce qui suit :

« 6° arrêté de location sociale : arrêté du Gouvernement flamand réglant le régime de location sociale, pris en application du Titre VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement ».

**Art. 30.** Dans l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juin 1998 portant encouragement des projets en matière du logement indépendant de personnes handicapées dans des quartiers sociaux, le point 12° est remplacé par ce qui suit :

« 12° arrêté de location sociale : arrêté du Gouvernement flamand réglant le régime de location sociale, pris en application du Titre VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement ».

**Art. 31.** L'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la VHM ou par les sociétés de logement social agréées par elle en application de l'article 80<sup>ter</sup> du Code du Logement, est abrogé.

**Art. 32.** Dans l'attente de l'exécution par le Ministre des dispositions des articles 3, § 1<sup>er</sup>, 4e alinéa, 3, § 2, 3e alinéa, 7, § 2, et 8, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, les dispositions suivantes restent d'application aux locations visées au présent arrêté.

1° l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 janvier 1985 relatif aux charges locatives;

2° l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 mars 1985 relatif au recours;

3° l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 fixant la forme, le contenu, la façon de mise à jour, les modalités de l'actualisation et le contrôle des registres des candidats-locataires des habitations sociales;

4° l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 avril 1995 fixant le contrat-type de location.

**Art. 33.** Le Titre VII du décret du Code flamand du Logement, à l'exception des articles 100, § 3, 101 et 102, et le présent arrêté entrent en vigueur le 15 mai 1999.

**Art. 34.** Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 11 mai 1999.

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



N. 99 — 2850

[C — 99/36086]

**8 JUNI 1999. — Besluit van de Vlaamse regering  
tot vaststelling van de totale investeringssubsidie  
en de bouwtechnische normen voor de verzorgingsinstellingen**

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 23 februari 1994 inzake de infrastructuur voor persoonsgebonden aangelegenheden, gewijzigd bij de decreten van 20 december 1996 en 16 maart 1999;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 1 juni 1999;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, gewijzigd bij de wetten van 4 juli 1989 en 4 augustus 1996;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat door de decreten van 20 december 1996 en 16 maart 1999 het decreet van 23 februari 1994 inzake de infrastructuur voor persoonsgebonden aangelegenheden werd gewijzigd en dat deze wijzigingen een dringende aanpassing noodzakelijk maken van het besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 tot vaststelling van de totale investeringssubsidie en de bouwtechnische normen voor de verzorgingsinstellingen;

Overwegende dat er een dringende maatschappelijke vraag bestaat naar de uitbouw van de functie daghospitaal binnen een ziekenhuis; dat in de ingediende zorgstrategische plannen van de ziekenhuizen de problematiek van de daghospitaal aan de orde wordt gesteld; dat de federale overheid al erkenningsnormen heeft vastgesteld voor de functie chirurgische daghospitaal bij koninklijk besluit van 25 november 1997; dat de toekenning van investeringssubsidies door de Vlaamse Gemeenschap dringend noodzakelijk is om op dit maatschappelijk gegeven een aangepast beleidsmatig antwoord te geven;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Gezondheidsbeleid;

Na beraadslaging,

Besluit :

**HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen**

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

1° initiatiefnemer : rechtspersoon die zorg- en dienstverlening organiseert in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, bedoeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

2° investering : kosten voor bouw-, uitbreidings- en verbouwingswerkzaamheden, aankoop, uitrusting of apparatuur door initiatiefnemers, met uitzondering van de aankoop van grond;

3° investeringssubsidie : subsidie als bijdrage in de kostprijs of de financiering van de investering door een initiatiefnemer;