

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

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**VLAAMSE OVERHEID**

N. 2007 — 4664

[C — 2007/36959]

**12 OKTOBER 2007. — Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode**

De Vlaamse Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 20;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), toegevoegd bij het decreet van 15 december 2006, artikel 91, § 2, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000, 24 maart 2006 en 15 december 2006, 92, § 1, 95, 98, § 3, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, 93, § 1, tweede lid, 94, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 maart 2006 en 15 december 2006, 97, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006, 99, § 1, eerste lid, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006 en 102bis ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006;

Gelet op het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 17;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten van de woningen die aan de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen toebehoren, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988 en 30 juni 2006;

Gelet op 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 door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80<sup>ter</sup> van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de nadere regelen van de actualisering en de controle van de registers van de kandidaat-huurders voor sociale woningen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 houdende vaststelling van de typehuurovereenkomst van de woningen die toebehoren aan de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake zelfstandig wonen van personen met een fysische handicap in sociale woonwijken, inzonderheid op artikel 19;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 december 2002 en 30 juni 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van de sociale verhuurkantoren, inzonderheid op de artikelen 1, 6, 11, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, en de artikelen 3, 4 en 28;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting, inzonderheid op artikel 1 en artikel 17;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op artikel 13 en 14;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van bestuurlijk beleid, inzonderheid op artikel 169;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 19 juli 2007;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 21 augustus 2007, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Definities*

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

1° actueel besteedbaar inkomen : het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen over de periode van zes maanden die aan de referentiedatum voorafgaat, van de kandidaat-huurder, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het effectief beschikbare inkomen is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens van de kandidaat-huurder en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het effectief beschikbare inkomen. De effectief betaalde schuldaflossingen komen alleen in aanmerking voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de

mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is;

2° agentschap Inspectie RWO : het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005;

3° attest van EVC : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 13°, van het Inburgeringsdecreet;

4° attest van inburgering : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 11°, van het Inburgeringsdecreet;

5° attest van vrijstelling : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 12°, van het Inburgeringsdecreet;

6° campingverblijf : elke vorm van openlucht recreatief verblijf, tent uitgezonderd, gelegen op een terrein voor openlucht recreatieve verblijven, vermeld in artikel 2, van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven;

7° cursus Nederlands tweede taal : een opleiding Nederlands tweede taal die georganiseerd wordt door :

a) een Centrum voor Basiseducatie, vermeld in het decreet van 12 juli 1990 houdende de regeling van basiseducatie voor laaggeschoolde volwassenen;

b) een Centrum voor Volwassenenonderwijs, vermeld in het decreet van 2 maart 1999 tot regeling van een aantal aangelegenheden van het volwassenenonderwijs;

c) een talencentrum dat opgericht is bij een universiteit, vermeld in het decreet van 12 juni 1991 betreffende de universiteiten in de Vlaamse Gemeenschap;

8° dakloze : de persoon die niet over een eigen woongelegenhed beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenhed ter beschikking wordt gesteld;

9° Huis van het Nederlands : het territoriaal bevoegde provinciale of stedelijke Huis van het Nederlands, erkend en gesubsidieerd overeenkomstig het decreet van 7 mei 2004 betreffende de Huizen van het Nederlands;

10° huurder : de huurder, zoals gedefinieerd in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode. De partner die feitelijk samenwoont met de persoon, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode moet uiterlijk zes maanden na het begin van de feitelijke samenwoning de huurovereenkomst mee ondertekenen, op voorwaarde dat de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode en de verhuurder daarmee instemmen. Vanaf het ogenblik van de ondertekening wordt die persoon beschouwd als een huurder zoals gedefinieerd in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode;

11° inburgeringsbesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 betreffende de uitvoering van het Vlaamse inburgeringsbeleid;

12° inburgeringscontract : het contract, vermeld in artikel 2, eerste lid, 9°, van het Inburgeringsdecreet;

13° Inburgeringsdecreet : het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid;

14° inburgeringstraject : het primaire inburgeringstraject, vermeld in artikel 10 van het Inburgeringsdecreet;

15° inkomen : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten 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. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking hiervan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. Als het inkomen, desgevallend na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon en zoals van toepassing in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon;

16° intern huurreglement : een openbaar document waarin de verhuurder de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt onder meer ter uitvoering van artikel 12, 17, 18, 20, 21, 33, 37 en 50;

17° kandidaat-huurder :

a) voor de toepassing van artikel 6 tot en met 12, 30, eerste lid, 1°, 2° en 3° en 72 : de personen die ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7;

b) voor de toepassing van artikel 14 tot en met 16, 18 tot en met 22, 24, 26 tot en met 28, 30, eerste lid, 4°, en 52 :

1) de personen die ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7;

2) de meerderjarige personen, andere dan vermeld in 1), die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst;

3) de persoon, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c) en d), van de Vlaamse Wooncode op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst;

18° Kruispuntbank Inburgering : de Kruispuntbank Inburgering, vermeld in artikel 1, § 1, 6°, van het inburgeringsbesluit;

19° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting;

20° niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen : het niveau dat wordt beschouwd als het laagste niveau van generatief taalgebruik, het punt waarop personen op een eenvoudige manier interactief kunnen zijn, eenvoudige vragen kunnen stellen en beantwoorden over zichzelf, over waar ze wonen, over wie ze kennen en over dingen die ze hebben, eenvoudige uitspraken kunnen doen en beantwoorden op het gebied van primaire behoeften of over zeer vertrouwde onderwerpen, en niet meer uitsluitend vertrouwen op een zeer beperkt, lexicaal geordend repertoire van situatiegebonden frasen;

21° onthaalbureau : het onthaalbureau, vermeld in artikel 20 van het inburgeringsbesluit, dat de gemeente bedient waar de referentiepersoon woont;

22° persoon ten laste :

a) de persoon die op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en die minderjarig is, of waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald, of die door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd;

b) de referentiepersoon of de persoon, vermeld onder a), die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast;

23° rationale bezetting : de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen;

24° referentiedatum : naargelang het geval de datum van de inschrijving, de toewijzing, de huurprijsaanpassing of de actualisering van het inschrijvingsregister;

25° referentiejaar : het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de inschrijving, de actualisering van het inschrijvingsregister, de toewijzing of de huurprijsaanpassing plaatsvindt;

26° referentiepersoon : naargelang het geval de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder;

27° sociaal verhuurkantoor : het sociaal verhuurkantoor dat erkend is overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode;

28° toezichthouder : de toezichthouder, vermeld in artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode;

29° verhuurder : de instantie die woningen verhuurt of onderverhuurt overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, namelijk een sociale huisvestingsmaatschappij, de VMSW, het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor;

30° verplichte inburgeraar : de inburgeraar, vermeld in artikel 2, eerste lid, 6*bis*°, van het Inburgeringsdecreet;

31° Vlaamse Wooncode : decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

32° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

#### HOOFDSTUK II. — *Toepassingsgebied*

**Art. 2.** De bepalingen van dit besluit zijn niet van toepassing op de woningen die worden verhuurd aan :

1° openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, onder de voorwaarden die de minister mits mededeling vooraf aan de Vlaamse Regering, vaststelt;

2° de categorieën van personen die de minister, mits mededeling vooraf aan de Vlaamse Regering, bepaalt.

#### HOOFDSTUK III. — *Inschrijvingsvoorwaarden*

##### *Afdeling I. — Algemene inschrijvingsvoorwaarden*

**Art. 3.** § 1. Een natuurlijke persoon kan zich laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7, als hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° hij is meerderjarig;

2° hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen in het referentiejaar, dat de grenzen, vermeld in § 2, overschrijdt;

3° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland, tenzij het een in het Vlaams Gewest gevestigd campingverblijf betreft;

4° hij toont de bereidheid om Nederlands aan te leren;

5° hij is bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het Inburgeringsdecreet voorzover hij een verplichte inburgeraar is;

6° hij is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, worden echtgenoten waarvoor de echtscheiding werd ingeleid overeenkomstig artikel 1254 of 1288*bis* van het Gerechtelijk Wetboek, of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen niet als gezinsleden beschouwd.

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van :

1° de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, in het kader van begeleid zelfstandig wonen van een minderjarige persoon;

2° de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 2°, voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.

Als het derde lid, 2°, van toepassing is, wordt het actueel besteedbaar inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in § 2.

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 3°, via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland.

§ 2. De grenzen, vermeld in § 1, eerste lid, 2°, zijn vastgesteld op :

1° 17.900 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;

2° 19.400 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b);

3° 26.850 euro, verhoogd met 1.500 euro per persoon ten laste voor anderen.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, 22°, a), en aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, 22°, b), telt die persoon voor twee personen ten laste.

§ 3. Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Als het inkomen van het referentiejaar de grens, vermeld in § 2, overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

§ 4. De inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in § 1, eerste lid, 3°, geldt niet als :

1° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, het voorwerp is van een onteigeningsbesluit en door de persoon die zich kandidaat wil stellen, wordt bewoond;

2° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is en die op datum van onbewoonbaar of ongeschikt verklaring bewoond werd door de persoon die zich kandidaat wil stellen;

3° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, onaangepast is en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen die minstens 55 jaar oud is of die gehandicapt is;

4° de persoon die zich wil inschrijven, gehandicapt is en ingeschreven is voor een ADL-woning, vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken.

#### *Afdeling II. — Taal- en inburgeringsbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde*

**Art. 4.** De persoon die zich kandidaat wil stellen en die een van de volgende documenten kan voorleggen, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4° :

1° een getuigschrift van het basisonderwijs, of een getuigschrift of diploma van het secundair onderwijs, of een diploma van het hoger onderwijs in een door de Vlaamse Gemeenschap of in een door het Koninkrijk Nederland erkende, georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstelling, met uitzondering van de onderwijsinstellingen in Aruba en de Nederlandse Antillen en de Franstalige onderwijsinstellingen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken;

2° een studiebewijs, getuigschrift of diploma waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat tenminste overeenkomt met niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;

3° een vrijstelling voor het niveau A.1 Breakthrough op basis van een toelatingsproef van een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor Volwassenenonderwijs.

De persoon die zich kandidaat wil stellen, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende verklaringen krijgt of als de persoon zelf een van de volgende verklaringen kan voorleggen als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank Inburgering :

1° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat de persoon die zich kandidaat wil stellen een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;

2° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij een cursus Nederlands tweede taal gevolgd heeft met een minimale aanwezigheid van 80 %;

3° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;

4° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 maart 2005 betreffende het project "Huis van het Nederlands" heeft afgenomen.

De minister kan de minimale aanwezigheid van 80 %, vermeld in het tweede lid, 2°, versoepelen voor de door de minister vast te stellen categorieën van personen.

Aan de persoon die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of verder deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal, kan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, worden opgeschort. De minister bepaalt de nadere voorwaarden.

Aan de persoon die zich kandidaat wil stellen en van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, toegestaan, mits voorlegging van een medisch attest.

De persoon waarvoor artikel 3, § 1, eerste lid, 5°, van toepassing is, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°.

**Art. 5.** Om vast te stellen of een persoon die zich kandidaat wil stellen, een verplichte inburgeraar is, gaat de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering na of die persoon over een van de volgende attesten of stukken beschikt :

1° een attest van inburgering;

2° een attest van vrijstelling;

3° een attest van EVC;

4° het inburgeringscontract;

5° een attest van aanmelding, vermeld in artikel 10, § 2, van het inburgeringsbesluit, uitgereikt door het onthaalbureau.

Als de verhuurder niet heeft kunnen vaststellen op basis van de attesten of stukken, vermeld in het eerste lid, dat de persoon die zich kandidaat wil stellen een verplichte inburgeraar is, verwijst hij die persoon door naar het onthaalbureau als :

1° die persoon met de Belgische nationaliteit, niet in België geboren is;

2° die persoon noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de staten van de EU+, zoals vermeld in artikel 2, eerste lid, 17°, van het Inburgeringsdecreet heeft.

Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, over een van de attesten of stukken, vermeld in het eerste lid, beschikt, voldoet hij aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 5°.

**Art. 6.** § 1 De verhuurder meldt via de Kruispuntbank Inburgering :

1° aan het Huis van het Nederlands de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder, die de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 3° of 4°, heeft voorgelegd;

2° aan het onthaalbureau de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder die het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 4° of 5°, heeft voorgelegd.

Deze gegevens worden binnen zeven werkdagen na de inschrijving in het register, vermeld in artikel 7, gemeld.

§ 2. Op basis van de informatie uit de Kruispuntbank Inburgering of op basis van informatie van de opleidingsverstreckers kijkt het Huis van het Nederlands na of de kandidaat-huurder de aangeboden cursus Nederlands tweede taal heeft aangevat en regelmatig volgt. Als het Huis van het Nederlands vaststelt dat een kandidaat-huurder, vermeld in § 1, eerste lid, 1°, de aangeboden cursus Nederlands tweede taal onrechtmatig niet heeft aangevat of minder dan 80 % aanwezig was tijdens de cursus Nederlands tweede taal, meldt het Huis van het Nederlands dat binnen dertig dagen na die vaststelling schriftelijk aan de verhuurder.

Als het onthaalbureau vaststelt dat een kandidaat-huurder, vermeld in § 1, eerste lid, 2°, niet regelmatig heeft deelgenomen aan het vormingsprogramma, vermeld in artikel 13, § 2, van het inburgeringsbesluit, of als het onthaalbureau vaststelt dat de kandidaat-huurder zijn vormingsprogramma onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd, zoals bepaald in artikel 13, § 3, van het inburgeringsbesluit, meldt het onthaalbureau dat binnen dertig dagen na die vaststelling schriftelijk aan de verhuurder.

#### HOOFDSTUK IV. — *Inschrijvingsregister*

**Art. 7.** Elke verhuurder houdt een register bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels, vermeld in artikelen 19, 20 en 21, § 2. Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register, vermeld in artikel 8, werd voltooid. De minister stelt de nadere regels en het model vast.

Om de controle over het register en de toewijzingen te kunnen uitoefenen, houdt de verhuurder het register ter beschikking van de toezichthouder. Die heeft het recht een afschrift van het register te vragen.

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurder.

**Art. 8.** De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, rekening houdend met zijn gezinssituatie op 1 mei van dat jaar. De gegevens van de kandidaat-huurders die minder dan zes maanden zijn ingeschreven, worden niet geactualiseerd.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze verrichtingen.

**Art. 9.** Op het ogenblik van de inschrijving deelt de verhuurder aan de kandidaat-huurder het volgende mee :

1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;

2° de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, alsook de personen, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c) en d), van de Vlaamse Wooncode op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen;

3° de toewijzingsregels;

4° informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;

5° de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven;

6° de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

In het geval de verhuurder een sociale huisvestingsmaatschappij is, deelt zij op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de sociale huisvestingsmaatschappij te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn.

De minister kan de toepassing van het tweede lid uitbreiden naar de andere verhuurders.

**Art. 10.** De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. In dit kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd, zoals bepaald in artikel 40.

De verhuurder kan die voorkeur, vermeld in het eerste lid, van de kandidaat-huurder weigeren als die ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de verhuurder op het ogenblik van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.

**Art. 11.** De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, waarin het volgende wordt vermeld :

- 1° de inschrijvingsdatum;
- 2° het inschrijvingsnummer;
- 3° de voorkeur, vermeld in artikel 10, eerste lid;
- 4° de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
- 5° in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door de verhuurder aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
- 6° het verhaalrecht, vermeld in artikel 30, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft op basis van het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen;
- 7° de gevallen waarin de verhuurder tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;
- 8° de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;
- 9° de melding dat de kandidaat-huurders, vermeld in artikel 1, 17°, b), de sociale huurwoning pas kunnen betrekken als ze op het ogenblik van toewijzing van de sociale huurwoning of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- 10° de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO;
- 11° de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement.

Als een kandidaat-huurder van het verzoek, vermeld in artikel 9, tweede lid, gebruikmaakt, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving de kandidatuur aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in deze gemeente of in de aangrenzende gemeenten actief zijn. Mits akkoord van de kandidaat-huurder en voor zover beschikbaar bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen binnen dertig dagen na de inschrijving een dossier met de in artikel 3 vermelde gegevens en een afschrift van de bewijsstukken. De andere sociale huisvestingsmaatschappij stuurt de betrokken kandidaat-huurder binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding van het verzoek en meldt dat de kandidaat-huurder de voorkeur, vermeld in artikel 10, eerste lid, kan aangeven binnen een termijn die de andere sociale huisvestingsmaatschappij bepaalt. De kandidaat-huurder ontvangt het inschrijvingsbewijs als hij die voorkeur heeft aangegeven.

**Art. 12.** § 1. Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in de volgende gevallen :

- 1° als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- 2° als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikelen 3, 4 en 5;
- 3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14, 15 en 16;
- 4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven;
- 5° als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;
- 6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat de kandidaat-huurder telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, kreeg om te reageren. De verhuurder moet bij het aanbod van de volgende woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden.

De verhuurder kan omwille van zwaarwichtige redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

De verhuurder kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Als de verhuurder beslist om de mogelijkheid tot schrapping, vermeld in het derde lid, toe te passen, wordt die schrappingsgrond vermeld in het inschrijvingsbewijs, vermeld in artikel 11, en in het interne huurreglement. De verhuurder bezorgt een afschrift van het interne huurreglement aan de toezichthouder binnen een termijn van vier maanden na de inwerkingtreding van dit besluit. De latere wijzigingen moeten onmiddellijk worden meegedeeld aan de toezichthouder.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als die schrapping gebeurt met toepassing van het derde lid.

§ 2. Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd :

- 1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- 2° als meer dan een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden die kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

HOOFDSTUK V. — *Toelatingsvoorwaarden en toewijzing van de sociale huurwoning**Afdeling I. — Bevoegd beslissingsorgaan*

**Art. 13.** Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt.

*Afdeling II. — Toelatingsvoorwaarden*

**Art. 14.** Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3. Artikel 3, § 1, tweede lid, is niet van toepassing in het kader van de toelating tot een sociale huurwoning.

Als artikel 3, § 4, 2°, 3° of 4° van toepassing is, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing de woning ofwel vervreemden ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuren aan, of, al dan niet kosteloos, ter beschikking stellen van een verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van de verhuring of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder een contractueel recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder.

Die verhuring of terbeschikkingstelling wordt geregeld via een overeenkomst met de verhuurder, opgemaakt overeenkomstig het model dat de minister kan vaststellen.

*Afdeling III. — Taal- en inburgeringsbereidheid als toelatingsvoorwaarde*

**Art. 15.** § 1. De kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren als :

1° hij bij de inschrijving een van de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid, of de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1° of 2°, heeft voorgelegd of als de verhuurder die verklaringen via de Kruispuntbank Inburgering bij de inschrijving van de kandidaat-huurder verkregen heeft, of;

2° hij op het moment van toelating een van de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid, kan voorleggen, of;

3° de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende verklaringen verkrijgt of als hij zelf een van de volgende verklaringen kan voorleggen als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank Inburgering :

a) de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1°;

b) de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 2°;

c) een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen deelneemt en dat hij tot dan minimaal 80 % aanwezig was of nog 80 % aanwezig kan zijn;

d) een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands minder dan zes maanden geleden een intake als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 maart 2005 betreffende het project "Huis van het Nederlands", heeft afgenomen.

De minister kan de minimale aanwezigheid van 80 %, vermeld in het eerste lid, 3°, c), versoepelen voor de door de minister vast te stellen categorieën van personen.

§ 2. De taalbereidheidsvoorwaarde is niet van toepassing voor de persoon, waarvoor § 1, 3°, c) of d) van toepassing is, als die persoon om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de voorwaarde. De minister bepaalt de nadere voorwaarden.

Aan de kandidaat-huurder van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren, toegestaan, mits voorlegging van een medisch attest.

De persoon waarvoor artikel 3, § 1, eerste lid, 5°, van toepassing is, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren.

**Art. 16.** De kandidaat-huurder van wie wordt vastgesteld dat hij een verplichte inburgeraar is, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het inburgeringstraject te volgen als :

1° hij bij de inschrijving het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1° of 2° of 3°, heeft voorgelegd of als de verhuurder die attesten via de Kruispuntbank Inburgering bij de inschrijving van de kandidaat-huurder heeft verkregen, of;

2° de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende stukken verkrijgt of als de kandidaat-huurder zelf een van de volgende stukken kan voorleggen als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank Inburgering :

a) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1°;

b) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 2°;

c) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 3°;

d) het inburgeringscontract, voor zover de kandidaat-huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, § 3, 2°, van het Inburgeringsdecreet;

e) een attest van aanmelding, vermeld in artikel 10, § 2, van het inburgeringsbesluit, voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is.

*Afdeling IV. — De standaardvoorrangs- en toewijzingsregels*

**Art. 17.** De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, 19 en 20. De sociale verhuurkantoren gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21. De andere verhuurders kiezen voor een van de twee bovenvermelde toewijzingssystemen. Het toewijzingssysteem dat door de verhuurder wordt toegepast, wordt integraal opgenomen in het interne huurreglement.

**Art. 18.** In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

1° de rationele bezetting van de woning;

2° de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 19;

3° de optionele voorrangregels, vermeld in artikel 20;

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners, vermeld in artikel 50. Die invulling wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 10, vierde lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangregels vermeld in artikel 19 en 21.

**Art. 19.** In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen :

1° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;

2° de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, § 3, en 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest. Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde verhuurder opnieuw gehuisvest wordt, geldt artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, niet;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, derde en vierde lid, bij zijn initiële inschrijving is nagekomen. Voor die huurder geldt artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, niet;

4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop de wooninspecteur dat overeenkomstig artikel 20, § 1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode vaststelde;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, of onderzocht werd door de wooninspecteur, voor zover de woning minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft, volgens het technische verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Dit geldt ook voor de kamers, vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden na de beslissing van de wooninspecteur, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van het onteigeningsbesluit heeft laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in dit artikel beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

**Art. 20.** § 1. In het eerste toewijzingssysteem kan de verhuurder beslissen om, na toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikelen 28 en 29, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder :

1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;

2° die nog geen huurder is van een verhuurder of die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De verhuurder kan de voorrangregels, vermeld in het eerste lid, 1°, achtereenvolgens toepassen.

De voorrangregels, vermeld in het eerste lid, kunnen voor een deel of voor het volledige patrimonium worden toegepast.

§ 2. De verhuurder kan beslissen om de afwijking van artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2°, ook toe te passen voor huurders van andere verhuurders.

Hij kan die uitzondering beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden.

§ 3. De verhuurder kan beslissen om de voorrangregel, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3°, ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet.

De verhuurder kan die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken. Hij kan de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen. Hij kan zelf beslissen of hij de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2° voor deze kandidaat-huurders toepast of niet.



§ 4. Als de verhuurder beslist om de bepalingen, vermeld in § 1, § 2 of § 3 toe te passen, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij brengt zijn beslissing ter kennis van alle kandidaat-huurders en de toezichthouder. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

**Art. 21.** § 1. In het tweede toewijzingsstelsel wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning, overeenkomstig artikel 18, derde en vierde lid;
- 2° de absolute voorrangregels, vermeld in § 2;
- 3° het puntensysteem, vermeld in § 3;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

§ 2. De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen :

- 1° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°;
- 2° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2°;
- 3° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 4°.

Een sociaal verhuurkantoor kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of in voorkomend geval aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. Het sociaal verhuurkantoor kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als het sociaal verhuurkantoor beslist om die voorrangregel toe te passen, vermeldt hij dat in het interne huurreglement

§ 3. Het puntensysteem wordt gebaseerd op enerzijds vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder en anderzijds twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is, en het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft.

De minister definieert de gewogen prioriteiten en bepaalt het gewicht dat eraan wordt gegeven.

**Art. 22.** De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder is of geweest is en :

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode, of na een negatieve evaluatie als vermeld in artikel 32, § 1;

2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder in de afgelopen drie jaar klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid. Als blijkt dat de verhuurder op die basis toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat elke beslissing tot weigering op die basis aan hem wordt voorgelegd.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 30.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

**Art. 23.** Als het gaat om woningen die gerealiseerd of gefinancierd zijn in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen van artikel 18 tot 21 alleen van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen. In dat geval kan er ook worden afgeweken van de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, die geldt als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde.

**Art. 24.** § 1. De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikelen 18 tot en met 21.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

§ 2. Het O.C.M.W. van de betrokken gemeente kan ten behoeve van een dakloze aan een verhuurder van die gemeente een versnelde toewijzing vragen van een woning. De verhuurder kan als voorwaarde het aanbieden van begeleidende maatregelen, andere dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 32, § 1, derde lid, door het O.C.M.W. of op initiatief van het O.C.M.W. door andere welzijnsactoren stellen.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als :

1° de verhuurder de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen door het O.C.M.W. of een andere welzijnsactor op initiatief van het O.C.M.W., maar de dakloze niet bereid is om deze voorwaarde te aanvaarden;

2° de verhuurder de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen door het O.C.M.W. of een andere welzijnsactor op initiatief van het O.C.M.W., maar het O.C.M.W. niet ingaat op de vraag tot het voorzien van begeleidende maatregelen;

3° hij in verhouding tot het gemiddelde aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minimaal 4 % toewijzingen deed op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste lid;

4° het O.C.M.W. de financiële verantwoordelijkheid niet wil dragen.

De verhuurder deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan het O.C.M.W.

§ 3. De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

*Afdeling V. — Bepalingen die van toepassing zijn als een toewijzingsreglement als vermeld in artikel 95, § 1, derde lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode wordt opgemaakt*

#### Onderafdeling I. — Algemene bepaling

**Art. 25.** In afdeling V wordt verstaan onder "de gemeente": de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

#### Onderafdeling II. — Opstellen van het toewijzingsreglement en goedkeuring

**Art. 26.** § 1. Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen, dan kan ze mits ze rekening houdt met de verder beschreven beperkingen, daartoe specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de regels in afdeling IV. Ze betreft daarbij de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Het toewijzingsreglement, dat een openbaar document is, kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

§ 2. De gemeente legt het toewijzingsreglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring aan de minister of zijn gemachtigde voor. In het toewijzingsreglement worden de objectieve gegevens opgenomen ter onderbouwing van de noodzaak tot het opstellen van een toewijzingsreglement.

Om ontvankelijk te zijn, moeten aan het toewijzingsreglement de volgende documenten worden toegevoegd :

- 1° de gemeentelijke beslissing over de te volgen procedure van de totstandkoming van het toewijzingsreglement;
- 2° het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente bepaalt de wijze waarop aan het toewijzingsreglement openbaarheid wordt gegeven.

§ 3. De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan schendt of het algemeen belang schaadt. De beslissing tot goedkeuring of tot weigering van de goedkeuring wordt binnen negentig kalenderdagen na de ontvangstmelding van het verzoek tot goedkeuring door de minister of zijn gemachtigde genomen. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven. Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

§ 4. De toezichthouder kan de verhuurder verplichten de toewijzingsregels, vermeld in afdeling IV van dit hoofdstuk, toe te passen, als hij de voorwaarden van het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft.

#### Onderafdeling III. — De lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente

**Art. 27.** De optionele voorrangsregel, vermeld in artikel 20, eerste lid, 1°, en de optionele gewogen prioriteit het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft, vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid, kunnen worden aangevuld door een regeling die voorrang geeft aan kandidaat-huurders :

- 1° die werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 2° van wie de schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 3° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de buurt of de wijk waarin de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben.

#### Onderafdeling IV. — De woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente

**Art. 28.** § 1. De gemeente kan een of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, afbakenen. Ze kan die doelgroepen voorrang geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Die sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang, vermeld in het eerste lid, worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

§ 2. Als de gemeente de voorrang, vermeld in § 1, wil toepassen, moet het toewijzingsreglement een doelgroepenplan bevatten. Het doelgroepenplan wordt opgesteld in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente maakt gebruik van de gegevens van het lokaal sociaal beleidsplan, opgesteld overeenkomstig artikel 4 van het decreet van 19 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid.

Het doelgroepenplan moet voor elke doelgroep minstens de volgende elementen bevatten :

- 1° een beschrijving van de doelgroep;
- 2° de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- 3° indien voorhanden cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
- 4° de flankerende maatregelen die ten behoeve van de doelgroep worden genomen door de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren.

#### Onderafdeling V. — Bewaken en herstellen van de leefbaarheid

**Art. 29.** § 1. Als wordt aangetoond dat de leefbaarheid voor een of meer wijken of gebouwen ernstig bedreigd of verstoord is, kunnen er afwijkende toewijzingsregels worden toegepast.

In dat geval moet het toewijzingsreglement een leefbaarheidsplan bevatten. Het leefbaarheidsplan wordt opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het leefbaarheidsplan vertrekt van een probleemanalyse. Die probleemanalyse, ondersteund met gegevens die een indicatie vormen van de ernstig bedreigde of verstoorde leefbaarheid, moet aan de bepaling van de te nemen maatregelen voorafgaan. In de probleemanalyse moeten de bewoners- en omgevingskenmerken die de leefbaarheid negatief beïnvloeden, worden bepaald. De te nemen maatregelen kunnen een wijziging in gedrag of houding van de bewoners of van de bewonerssamenstelling beogen of betrekking hebben op het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving.

De afwijkende toewijzingsregels worden in het toewijzingsreglement opgenomen, evenals de wijze waarop ze zullen worden toegepast. Er moeten compenserende maatregelen worden genomen voor de mensen die door de toepassing van de afwijkende toewijzingsregels geen woning wordt toegewezen op het ogenblik dat zij daar volgens de standaardvoorrrangs- en toewijzingsregels, vermeld in afdeling IV, voor in aanmerking zouden komen.

§ 2. Als het gemiddelde inkomen van de huurders lager is dan de inkomensgrens, vermeld in artikel 3, § 2, eerste lid, 1°, en als minimaal 4 % van de woningen in de gemeente worden verhuurd volgens dit besluit, kan het toepassen van de volgende verhoogde inkomensgrenzen bij de inschrijving, deel uitmaken van het leefbaarheidsplan :

- 1° 26.850 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 2° 28.350 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b);
- 3° 35.800 euro, verhoogd met 1.500 euro per persoon ten laste voor anderen.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, 22°, a), en aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, 22°, b), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De toepassing van die maatregel mag er niet toe leiden dat meer dan 40 % van de huurders van de gemeente een hoger inkomen hebben dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 2. Die maatregel kan alleen op de wijken of gebouwen waarvoor een leefbaarheidsplan is opgemaakt, worden toegepast.

#### HOOFDSTUK VI. — *Verhaal*

**Art. 30.** Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder :

- 1° de beslissing met betrekking tot de toewijzing van een woning;
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3, § 1, derde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24;
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren, met toepassing van artikel 22;
- 5° de beslissing om de huurovereenkomst te ontbinden.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen zes maanden vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 5°. In dat geval bezorgt de toezichthouder zijn beoordeling binnen veertien dagen. De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° en artikel 21, § 2, eerste lid, 1°.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt :

- 1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, § 1, derde lid, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24 toegestaan;
- 2° in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;
- 3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5° de huurovereenkomst niet ontbonden.

#### HOOFDSTUK VII. — *Huurovereenkomst, huurlasten en waarborg*

##### *Afdeling I. — Huurovereenkomst en beëindiging van de huurovereenkomst*

**Art. 31.** De overeenkomsten voor de verhuring of onderverhuring worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten, gevoegd als bijlage I en II bij dit besluit. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de minister bepaalt.

**Art. 32.** § 1. In de typehuurovereenkomst wordt een proefperiode van twee jaar opgenomen.

Met uitvoering van artikel 92, § 1, eerste lid, 3°, en 6°, van de Vlaamse Wooncode kan de verhuurder aan het einde van de proefperiode de huurovereenkomst ontbinden als de verhuurder de huurder negatief evalueert.

Alvorens de verhuurder kan overgaan tot een negatieve evaluatie, moet hij de huurder gehoord hebben. Bovendien moet hij de huurder voldoende hebben aangemaand en hebben begeleid voor zover het een begeleidingstaak betreft die behoort tot de basisbegeleidingstaken van de verhuurder. De minister bepaalt de basisbegeleidingstaken. Als de huurder gespecialiseerde begeleiding nodig heeft, verwijst de verhuurder de huurder door naar het O.C.M.W.

De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij beslist om de huurovereenkomst te ontbinden, als het inkomen van de huurder dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

Als de verhuurder beslist om de huurovereenkomst te ontbinden, brengt hij de huurder drie maanden voor het einde van de proefperiode van de huurovereenkomst op de hoogte van zijn beslissing. Er mag geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de

beëindiging van deze huurovereenkomst op grond van die feiten. De feiten die aan de grondslag liggen van de ontbinding, zijn gelijk te stellen met ernstige tekortkomingen van de huurder tegenover zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, van de Vlaamse Wooncode.

§ 2. Als de huurder de verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, en er bovendien wordt aangetoond dat dit leidt tot communicatieproblemen tussen de verhuurder en huurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden, ontbindt de verhuurder op het einde van de proefperiode de huurovereenkomst. De huurder zal worden geëvalueerd op het nakomen van die verplichting drie maanden voor het einde van de proefperiode.

De verplichting is nagekomen als :

1° de huurder bij de inschrijving, bij de toelating of bij de toetreding tot de lopende huurovereenkomst de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid, of de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1° of 2°, heeft voorgelegd of als de verhuurder die verklaringen op die momenten via de Kruispuntbank Inburgering verkregen heeft, of;

2° op het moment van de evaluatie een van de volgende stukken door de huurder kan worden voorgelegd of door de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering kan worden verkregen :

a) de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid;

b) de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1° of 2°;

c) de verklaring, vermeld in artikel 15, § 1, eerste lid, 3°, c), met behoud van de toepassing van artikel 15, § 1, tweede lid en § 2.

§ 3. Als het Huis van het Nederlands tijdens de proefperiode vaststelt dat een huurder de aangeboden en gestarte cursus Nederlands tweede taal niet heeft aangevat of minder dan 80 % aanwezig was tijdens de cursus Nederlands tweede taal, met behoud van de toepassing van artikel 15, § 1, tweede lid, meldt het Huis van het Nederlands dat binnen dertig dagen na die vaststelling schriftelijk aan de verhuurder. De verhuurder brengt er de huurder schriftelijk van op de hoogte dat dit een ernstige tekortkoming is tegenover zijn verplichtingen en op het einde van de proefperiode aanleiding geeft tot het ontbinden van de huurovereenkomst, mits aangetoond wordt dat het niet voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode leidt tot communicatieproblemen tussen de verhuurder en huurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden.

§ 4. Als de verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode, niet wordt nagekomen, en er bovendien wordt aangetoond dat dit leidt tot communicatieproblemen tussen de verhuurder en huurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden, ontbindt de verhuurder op het einde van de proefperiode de huurovereenkomst. De huurder zal worden geëvalueerd op het nakomen van die verplichting drie maanden voor het einde van de proefperiode.

De verplichting is nagekomen als :

1° de huurder bij de inschrijving, bij de toelating of bij de toetreding tot de lopende huurovereenkomst het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1° of 2° of 3°, heeft voorgelegd of als de verhuurder die attesten op die momenten via de Kruispuntbank Inburgering verkregen heeft, of;

2° op het moment van evaluatie een van de volgende stukken door de huurder kan worden voorgelegd of door de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering kan worden verkregen :

a) een attest van inburgering;

b) het inburgeringscontract, voor zover dat een attest van het onthaalbureau bewijst dat de huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, § 3, 2°, van het Inburgeringsdecreet.

§ 5. Als het onthaalbureau tijdens de proefperiode vaststelt dat een verplichte inburgeraar niet regelmatig heeft deelgenomen aan het vormingsprogramma, zoals bepaald in artikel 13, § 2, van het inburgeringsbesluit, of als het onthaalbureau vaststelt dat een verplichte inburgeraar zijn vormingsprogramma onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd, zoals bepaald in artikel 13, § 3, van het inburgeringsbesluit, meldt het onthaalbureau dat binnen dertig dagen na die vaststelling schriftelijk aan de verhuurder. De verhuurder brengt er de huurder schriftelijk van op de hoogte dat dit een ernstige tekortkoming is tegenover zijn verplichtingen en op het einde van de proefperiode aanleiding geeft tot het ontbinden van de huurovereenkomst, mits aangetoond wordt dat het niet voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode leidt tot communicatieproblemen tussen de verhuurder en huurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden.

§ 6. De huurovereenkomst wordt ontbonden ten aanzien van alle huurders.

**Art. 33.** § 1. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen :

1° als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland;

2° als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland;

3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst;

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden. Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, bedraagt de opzeggingstermijn vijf jaar. Als het eerste lid, 3° of 4°, van toepassing is, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als de verwerving, vermeld in het eerste lid, 1°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Als de verwerving, vermeld in het eerste lid, 2°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

De opzegging, vermeld in het derde lid, vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van een verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder. Die overeenkomst waarin die verhuur of terbeschikkingstelling geregeld wordt, wordt opgemaakt overeenkomstig het model, vermeld in artikel 14, derde lid.

§ 2. Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, vermeld in artikel 38, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, § 2, of in voorkomend geval artikel 29, § 2, eerste lid, kan de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van twaalf maanden. Als de verhuurder die opzegginggrond wil toepassen, moet dit worden opgenomen in het interne huurreglement.

§ 3. De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

§ 4. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder of de huurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

§ 5. De huurovereenkomst wordt opgezegd ten aanzien van alle huurders.

#### *Afdeling II. — Huurlasten en kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder*

**Art. 34.** De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, § 1, van bijlage III, gevoegd bij dit besluit. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, zijn opgenomen in artikel 1, § 2, van bijlage III, gevoegd bij dit besluit.

**Art. 35.** Het bedrag van de huurlasten, de wijze van aanrekening en de voorwaarden van de uitoefening van het inzagerecht worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de typehuurovereenkomsten, gevoegd als bijlagen I en II bij dit besluit.

**Art. 36.** De huurlasten worden geboekt overeenkomstig het door de minister vastgesteld rekeningstelsel. Ze worden geboekt op rekeningen van de verhuurder die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten.

#### *Afdeling III. — Waarborg door de huurder of de onderhuurder*

**Art. 37.** § 1 De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII.

§ 2. De verhuurder, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, kan, in afwijking van § 1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dit opgenomen in het interne huurreglement.

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, met een beperking tot 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De huurder kan de verhuurder jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk richten tot de verhuurder.

§ 3. De waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet, vermeld in § 2, tweede lid. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de in § 2, tweede lid, vermelde minimale intrestvoet.

§ 4. In afwijking van § 1, kan een verhuurder instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijks afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De waarborg zal vanaf dat moment in hoofde van de huurder intresten opbrengen.

§ 5. De waarborg, vermeld in § 1, § 2 en § 4, kan worden vervangen door :

1° een schriftelijke garantie van het bevoegde O.C.M.W. in afwachting van een eenmalige doorstorting door het O.C.M.W. van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;

2° een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W.

#### HOOFDSTUK VIII. — Vaststelling van de huurprijs

*Afdeling I. — Vaststelling van de huurprijs voor de sociale huurwoningen,  
met uitzondering van de sociale huurwoningen die verhuurd of onderverhuurd worden  
door de sociale verhuurkantoren*

##### Onderafdeling I. — Definiëring van een aantal begrippen

**Art. 38.** De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. Op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst. Die waarde wordt de basishuurprijs genoemd.

De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47. De basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47, wordt de reële huurprijs genoemd.

Met behoud van de toepassing van artikel 52, § 2, heeft de huurder uitsluitend recht op die sociale korting als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is.

**Art. 39.** Voor de bepaling van de marktwaarde wordt de marktwaarde van een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris. De VMSW stelt het representatief staal samen en evalueert de samenstelling ervan minimaal om de drie jaar. Iedere woning waarvan de marktwaarde door een notaris werd geschat, wordt aan het representatief staal toegevoegd. De kosten van de schattingen zijn voor de verhuurder.

**Art. 40.** Telkens op 1 januari worden de geschatte marktwaarden geactualiseerd volgens de wijze die de minister vaststelt en die een benadering van de evolutie van de huurprijzen op de private huurmarkt beoogt. De geschatte marktwaarden mogen maximaal negen keer geactualiseerd worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. Om het representatief staal op peil te houden, wordt het regelmatig aangevuld met nieuwe schattingen. Geschatte woningen die worden verkocht tijdens de negenjarige termijn, blijven nog in het staal opgenomen gedurende de resterende termijn.

**Art. 41.** De marktwaarde van de woningen die niet tot het representatief staal behoren, wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld door de verhuurder. Die marktwaarde moet in redelijke verhouding staan tot de marktwaarde van de woningen in het representatief staal.

Als de toezichthouder oordeelt dat die vaststelling kennelijk onredelijk is, kan hij extra schattingen vorderen.

**Art. 42.** Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgelegd. Die minimale huurprijs varieert recht evenredig met de marktwaarde en ligt tussen 100 euro en 200 euro. Voor de vaststelling ervan kan rekening gehouden worden met het type woning en de regio. De minister stelt de wijze van bepaling van de minimale huurprijs vast, na mededeling aan de Vlaamse Regering.

**Art. 43.** Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Die patrimoniumkorting varieert omgekeerd evenredig met de marktwaarde en ligt tussen 0 euro en 150 euro. Voor de vaststelling ervan kan rekening gehouden worden met het type woning en de regio. De minister stelt de wijze van bepaling van de patrimoniumkorting vast, na mededeling aan de Vlaamse Regering.

**Art. 44.** De minister kan een correctie vaststellen voor de energiestatistiek van de woning. Voor een woning die duidelijk sterker presteert dan de instructies, die de VMSW hanteert bij het ontwerp van sociale woningen, kan een prijsverhoging worden toegepast. Voor een woning die duidelijk zwakker presteert, kan een vermindering worden toegepast. Hiervoor kan een onderscheid gemaakt worden tussen nieuwbouw en renovatie. Die correctie is de energiecCorrectie.

De bepaling van de energiecCorrectie wordt door de minister vastgelegd, na overleg met de Vlaamse minister van Energie en na mededeling aan de Vlaamse Regering. Hij streeft er daarbij naar dat de energiecCorrectie nooit groter is dan de helft van het voor- of nadeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere of zwakkere energiestatistiek van de woning.

**Art. 45.** Voor iedere persoon ten laste wordt een korting toegekend van 15 euro.

In afwijking van het eerste lid, wordt de helft van die korting toegekend als de persoon ten laste een kind is, waarvan de ouders niet gezamenlijk de huurwoning betrekken, tenzij de huurder kan aantonen dat hij het ouderlijk gezag alleen draagt.

Voor het kind waarover de huurder het ouderlijk gezag heeft, en dat, al dan niet permanent, bij hem verblijft maar dat niet bij hem is gedomicilieerd, wordt de helft van de korting, vermeld in het eerste lid, toegekend. Als dit kind erkend is als ernstig gehandicapt, onder de voorwaarden vastgesteld door de minister, dan wordt de volledige korting toegekend.

Het totaal van die kortingen is de gezinskorting.

##### Onderafdeling II. — De vaststelling van de huurprijs

**Art. 46.** De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen :

1° 1/55ste van het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;

2° de som van de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, de energiecCorrectie, vermeld in artikel 44, en de gezinskorting, vermeld in artikel 45.

In afwijking van het eerste lid wordt de aangepaste huurprijs gelijkgesteld aan :

1° de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, als het verschil, vermeld in het eerste lid, groter is dan de basishuurprijs;

2° de minimale huurprijs, vermeld in artikel 42, als het verschil, vermeld in het eerste lid, kleiner is dan de minimale huurprijs.

Voor de toepassing van het eerste lid, wordt het inkomen gehanteerd met betrekking tot het referentiejaar, tenzij de huurder in dat jaar geen inkomen had. In dat geval neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

**Art. 47.** De sociale korting is het positieve verschil tussen de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, en de som van :

1° de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46;

2° de vermindering van onroerende voorheffing, op maandbasis en met betrekking tot de periode waarin de huurprijs wordt toegepast, als de huurder daarop krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomensbelasting recht heeft als hoofd van een groot gezin.

De verhuurder mag de verrekening van de vermindering, vermeld in het eerste lid, 2°, uitstellen tot op het ogenblik dat hij de vermindering van onroerende voorheffing ontvangt. Na die ontvangst maakt hij binnen twee maanden een afrekening en stort het eventuele saldo door aan de huurder.

**Art. 48.** De reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het inkomen in het referentiejaar en het aantal personen ten laste van de huurder.

De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen :

1° als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt;

2° als het inkomen van de huurder van een woning gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar;

3° als er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, als er personen ten laste komen bijwonen of als er personen ten laste wegvallen, uitgezonderd als dat het gevolg is van het overlijden van een persoon ten laste.

Als het tweede lid, 1°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht, aangepast.

Als het tweede lid, 2°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden. Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen. Als dat bewijs niet wordt geleverd, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast overeenkomstig het eerste lid.

Als het tweede lid, 3°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen erbij kwamen wonen of wegvielen, aangepast.

**Art. 49.** Op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in die huurovereenkomst vastgelegd en worden de overeenkomstige patrimoniumkorting, minimale huurprijs en energiecorrectie meegedeeld aan de huurder. Voor de berekening van de reële huurprijs worden die bedragen vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar waarin de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat.

Op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in die huurovereenkomst vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning. Telkens op 1 januari van het negende volgende jaar wordt deze vervanging opnieuw doorgevoerd.

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende gevallen :

1° als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;

2° als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Als het tweede en het derde lid van toepassing zijn, worden telkens de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs vervangen door de bedragen die in overeenstemming met de nieuwe basishuurprijs zijn, en wordt de energiecorrectie aangepast aan de voorwaarden die op dat moment van kracht zijn.

**Art. 50.** Als een huurder een onderbezette woning bewoont, betaalt hij een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt toegevoegd.

Een woning wordt als onderbezette beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Een alleenstaande ouder wordt voor deze berekening als twee bewoners geteld.

Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met een.

In afwijking van het derde lid, is het minimale aantal bewoners in de volgende gevallen gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met twee :

1° als de woning wordt bewoond door een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) of c) van de Vlaamse Wooncode, die 55 jaar of ouder is;

2° als de verhuurder een individuele gemotiveerde afwijking aanvaardt.

Het vooropgestelde aantal bewoners voor een bestaande woning is het aantal bewoners dat volgens de richtlijnen van de VMSW wordt bepaald bij het ontwerp van nieuwe sociale woningen. De verhuurder kan een soepelere invulling geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits motivering op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes. Het vooropgestelde aantal bewoners wordt opgenomen in het interne huurreglement.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan 25 euro, vermenigvuldigd met het verschil tussen het reële aantal bewoners van de woning en het minimale aantal.

Die vergoeding kan alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving of als de huurder tweemaal een aangeboden aangepaste woning in dezelfde omgeving weigert.

De vergoeding moet worden betaald vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de vaststelling van de gevallen, vermeld in het zevende lid.

*Afdeling II. — Vaststelling van de huurprijs voor de sociale huurwoningen die door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd*

**Art. 51.** Voor de woningen die door het sociaal verhuurkantoor worden onderverhuurd met toepassing van artikel 1717, derde lid van het Burgerlijk Wetboek wordt de huurprijs vastgesteld door het sociaal verhuurkantoor en is in principe dezelfde als de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de private of publieke verhuurder, rekening houdend met eventuele renovatiekosten die gemaakt worden door het sociaal verhuurkantoor. Als het sociaal verhuurkantoor van dat principe wil afwijken, moet ze dat grondig motiveren via een beslissing van de raad van bestuur. De minister bepaalt de marges waarbinnen van het principe kan worden afgeweken.

Voor de woningen die eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor of waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, bepaalt de minister de elementen waarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de huurprijs.

**HOOFDSTUK IX. — Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen**

**Art. 52.** § 1. De referentiepersoon geeft aan de verhuurder, door zijn aanvraag tot inschrijving in het register, zijn inschrijving als kandidaat-huurder of zijn huurderschap, de toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de in dit besluit gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen, met behoud van de toepassing van de bepalingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, haar uitvoeringsbesluiten en elke andere bepaling tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, vastgesteld door of krachtens een wet, decreet of besluit.

§ 2. Voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit doet de verhuurder een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-huurder of huurder gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-huurder of huurder die dan binnen een week na de mededeling kan reageren.

Onder de bevoegde overheden en instellingen, vermeld in § 1 en § 2, eerste lid, worden onder meer begrepen :

1° het Rijksregister van de natuurlijk personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;

2° de instellingen van sociale zekerheid, vermeld in artikelen 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van dezelfde wet werd uitgebreid;

3° de Federale Overheidsdienst Financiën;

4° de Kruispuntbank Inburgering;

5° de Huizen van het Nederlands;

6° de onthaalbureaus;

7° de coördinatieceel Vlaamse E-government;

8° de organisaties en de instellingen, vermeld in artikel 4, eerste lid, met inbegrip van het beleidsdomein Onderwijs en Vorming van de Vlaamse Gemeenschap.

§ 3. De huurder moet elke verwerving volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan de betrokken verhuurder melden.

§ 4. De verhuurder gaat de gezinssamenstelling na op basis van uittreksels of gegevens uit de bevolkingsregisters, uit het Rijksregister van de natuurlijke personen of uit het kruispuntbankregister, vermeld in artikel 4 van de wet van 15 januari 1990 of, andere bewijskrachtige documenten of feitelijke gegevens en vaststellingen.

Ter bepaling van de gezinssamenstelling kan hij ook alle door het gemeen recht toegestane bewijsmiddelen aanvoeren, met uitzondering van de eed.

§ 5. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed voor statistische verwerking. De VMSW stelt een veiligheidscoördinator aan die de naleving van de wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer controleert en hierover op jaarlijkse basis rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder.

**HOOFDSTUK X. — Sancties**

**Art. 53.** De toezichthouder is bevoegd om de administratieve maatregelen, vermeld in artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode, op te leggen aan de verhuurder of de huurder die de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, de bepalingen van dit besluit of de verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft.

De beslissing tot het opleggen van de administratieve maatregel wordt schriftelijk bekendgemaakt aan de verhuurder of de huurder, tenzij de maatregel zo spoedeisend is dat de beslissing niet tevoren op schrift kan worden gesteld. In dat geval zorgt de toezichthouder ervoor dat de maatregel zo spoedig mogelijk schriftelijk wordt meegedeeld.

Er kunnen geen andere administratieve maatregelen worden bevolen dan de maatregelen die nodig zijn om de inbreuk te beëindigen, de gevolgen ervan geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken of herhaling ervan te voorkomen. De kosten voor de voorbereiding en de uitvoering van de administratieve maatregel moeten worden gedragen door de persoon die de inbreuk pleegde.

Als de persoon die administratieve maatregelen kreeg opgelegd, ze niet uitvoert binnen de vastgestelde termijn, kunnen ze worden uitgevoerd door de toezichthouder. De toezichthouder kan daarbij een beroep doen op derden.



De beslissing van de toezichthouder bevat :

- 1° een vermelding van de bepalingen, voorschriften of verplichtingen waarop een inbreuk werd gepleegd;
- 2° een overzicht van de vastgestelde feiten;
- 3° een nauwkeurige omschrijving van de werken, handelingen of activiteiten die door of op kosten van de partij die de inbreuk pleegde, moeten worden stopgezet of uitgevoerd;
- 4° de termijn waarbinnen de werken, handelingen of activiteiten moeten worden uitgevoerd of stopgezet;
- 5° een vermelding dat het uitvoeren of stopzetten van de werken, handelingen of activiteiten gebeurt op kosten van de partij die de inbreuk pleegde;
- 6° de beroepsmogelijkheden.

**Art. 54.** § 1. De toezichthouder is bevoegd om de administratieve geldboete, vermeld in artikel 102*bis*, § 3, van de Vlaamse Wooncode, op te leggen.

De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder schriftelijk door de toezichthouder in gebreke is gesteld en is aangemaand de verplichtingen van artikel 92, § 3, van de Vlaamse Wooncode binnen de door de toezichthouder vastgestelde termijn na te komen en hij verder verzuimt dat te doen.

Alvorens de administratieve geldboete op te leggen wordt de huurder via een aangetekende brief uitgenodigd zijn verweermiddelen mee te delen. De uitnodiging bevat :

- 1° de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimt na te komen;
- 2° een uiteenzetting van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van een administratieve geldboete;
- 3° de melding dat de overtreder zijn verweermiddelen schriftelijk kan uiteenzetten binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte ter post van de uitnodigingsbrief en dat hij binnen diezelfde termijn schriftelijk om een hoorzitting kan verzoeken;
- 4° de melding dat de huurder zich kan laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig;
- 5° de melding dat de huurder het recht heeft zijn dossier en alle op de zaak betrekking hebbende stukken in te zien, evenals het tijdstip en de plaats waar ze kunnen worden ingezien.

De toezichthouder bepaalt in voorkomend geval de dag waarop de overtreder uitgenodigd wordt om zijn zaak mondeling te verdedigen. De toezichthouder maakt een verslag van de hoorzitting.

§ 2. De beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete bevat minstens :

- 1° de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimde na te komen;
- 2° de vaststelling van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van de administratieve geldboete;
- 3° het bedrag van de opgelegde administratieve geldboete en de elementen die in aanmerking werden genomen voor het bepalen van dat bedrag;
- 4° de termijn waarbinnen de administratieve geldboete moet worden voldaan;
- 5° de vermelding van de mogelijkheid om te verzoeken om een kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling als vermeld in artikel 102*bis*, § 4;
- 6° de beroepsmogelijkheden waarin voorzien is in artikel 102*bis*, § 5 en § 6, van de Vlaamse Wooncode.

De beslissing om de administratieve geldboete na een betwisting als vermeld in artikel 102*bis*, § 5, van de Vlaamse Wooncode, te behouden, in voorkomend geval met herziening van het bedrag, bevat minstens :

- 1° de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimde na te komen;
- 2° de vaststelling van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van de administratieve geldboete;
- 3° de redenen voor het behouden van de administratieve geldboete en eventueel de redenen voor de herziening van het bedrag;
- 4° het bedrag van de opgelegde administratieve geldboete en de elementen die in aanmerking werden genomen voor het bepalen van dat bedrag;
- 5° de termijn waarbinnen de administratieve geldboete moet worden voldaan;
- 6° de beroepsmogelijkheid waarin voorzien is in artikel 102*bis*, § 6, van de Vlaamse Wooncode.

§ 3. Bij het vaststellen van het bedrag van de administratieve geldboete houdt de toezichthouder onder andere rekening met :

- 1° de ernst van de tekortkoming in de verplichtingen als huurder;
- 2° de weigering van begeleidingsmaatregelen die werden aangeboden door de verhuurder;
- 3° de duur van het verzuim om te voldoen aan de verplichtingen als huurder;
- 4° het aantal aanmaningen dat de huurder met betrekking tot het verzuim in zijn verplichtingen als huurder ontving;
- 5° de herhaling van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 6° de samenloop van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 7° verzachtende omstandigheden;
- 8° de voortdurende of tijdelijke, algehele of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de verplichtingen als huurder te voldoen.

§ 4. Het verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete, vermeld in artikel 102*bis*, § 4, van de Vlaamse Wooncode, wordt gericht aan de leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO. De leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO wijst de toezichthouder aan die een beslissing neemt over het verzoek. De toezichthouder die een beslissing neemt over het verzoek, kan niet dezelfde toezichthouder zijn als de toezichthouder die de administratieve geldboete oplegde.

§ 5. Het bezwaarschrift waarmee de huurder overeenkomstig artikel 102*bis*, § 5, van de Vlaamse Wooncode de administratieve geldboete betwist, wordt gericht aan de toezichthouder die de administratieve geldboete heeft opgelegd.

De toezichthouder deelt zijn nieuwe beslissing mee binnen een termijn van dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte ter post van het bezwaarschrift.

De toezichthouder verklaart het bezwaarschrift onontvankelijk als :

1° de huurder een verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete als vermeld in artikel 102 *bis*, § 4, van de Vlaamse Wooncode heeft ingediend;

2° er geen gronden voor het bezwaar worden vermeld;

3° de naam en het adres van de indiener niet werden meegedeeld.

**Art. 55.** De leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed wordt aangewezen als gemachtigde voor het viseren en uitvoerbaar verklaren van de dwangbevelen, vermeld in artikel 102*bis*, § 8, derde lid, van de Vlaamse Wooncode. Hij kan die bevoegdheid verder delegeren. Hij wijst ook de ambtenaren aan die belast zijn met de uitvaardiging van het dwangbevel.

#### HOOFDSTUK XI. — *Algemene bepaling*

**Art. 56.** Alle bedragen in dit besluit worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

#### HOOFDSTUK XII. — *Wijzigingsbepalingen*

**Art. 57.** Artikel 19 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 19. De ADL-woningen worden verhuurd overeenkomstig het sociaal huurbesluit.

De jaarlijkse basishuurprijs van de ADL-centrale wordt vastgesteld op minimaal 5,5 % van de geactualiseerde kostprijs. Die basishuurprijs wordt verminderd met een bedrag dat overeenstemt met de theoretische annuïteit die de sociale huisvestingsmaatschappij zou moeten dragen op een leningskrediet ten bedrage van de subsidies, vermeld in artikel 21, § 1, tweede lid, 3°."

**Art. 58.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van de sociale verhuurkantoren worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° punt 5° wordt vervangen door wat volgt :

"5° intern huurreglement : een openbaar document waarin de verhuurder de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode";

2° punt 7° wordt opgeheven.

**Art. 59.** Artikel 3 en 4 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

**Art. 60.** In artikel 6 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in punt 5° worden de woorden "het interne toewijzingsreglement" vervangen door de woorden "het interne huurreglement";

2° in punt 7° worden de woorden "de bepalingen van hoofdstuk III" vervangen door de woorden "het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode".

**Art. 61.** In artikel 11, § 1, 8°, van hetzelfde besluit worden de woorden "het interne toewijzingsreglement" vervangen door de woorden "het interne huurreglement".

**Art. 62.** In artikel 28 van hetzelfde besluit wordt § 1 opgeheven.

**Art. 63.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting worden punt 3° en 9° vervangen door wat volgt :

"3° basishuurprijs : de marktwaarde van een sociale huurwoning, vermeld in artikel 38 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode";

"9° reële huurprijs : de reële huurprijs, vermeld in artikel 38 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode";

**Art. 64.** Artikel 11 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 65.** Artikel 17 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 17. PPS-woningen worden verhuurd overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode."

**Art. 66.** In artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de tweede zin van het eerste lid wordt vervangen door wat volgt : "Zij stelt de huurvoorwaarden en de huurprijzen vast voor de in huur te geven woningen, rekening houdend, enerzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huursubsidies, en anderzijds met de kostprijs en de huurwaarde van de woning, voor zover de woning geen sociale huurwoning is, zoals gedefinieerd in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, van de Vlaamse Wooncode. In dat geval wordt de woning verhuurd overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode.";

2° het derde lid wordt geschrapt.

**Art. 67.** Artikel 14 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 14. Om overbewoning of onderbezetting van de in huur gegeven woningen te voorkomen, kan het VWF, voor zover de met de huurder gesloten huurovereenkomst het toelaat, de huurders van verschillende woningen muteren, voor zover de woning geen sociale huurwoning is, zoals gedefinieerd in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, van de Vlaamse Wooncode. In dat geval zijn de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode van toepassing."

**Art. 68.** Artikel 169 van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van bestuurlijk beleid wordt vervangen door wat volgt :

"De regeling in artikel 167, 3°, blijft gelden voor de nog niet afgesloten dossiers, met dien verstande dat wordt verstaan onder :

1° de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of haar rechtsopvolger;

2° een door de VHM erkende vennootschap : een sociale huisvestingsmaatschappij die erkend is overeenkomstig artikel 40 of 106 van de Vlaamse Wooncode;

3° de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid : het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen of het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO, naargelang de in voormelde regeling vermelde bevoegdheden betrekking hebben op de dossierbehandeling of op de controle.

Voor de verhuuring van de woningen die het voorwerp uitmaken van de tegemoetkoming, vermeld in de regeling in artikel 167, 3°, en die eigendom zijn, ter beschikking gesteld worden of verhuurd worden aan een publiekrechtelijke persoon, geldt de reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die worden verhuurd met toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode."

#### HOOFDSTUK XIII. — *Opheffingsbepalingen*

**Art. 69.** § 1. De volgende besluiten worden opgeheven :

1° het besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Executieve van 12 oktober 1988 en bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006.

2° 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 door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996, met uitzondering van hoofdstuk III;

3° het besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de nadere regelen van de actualisering en de controle van de registers van de kandidaat-huurders voor sociale woningen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

4° het besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 houdende vaststelling van de typehuurovereenkomst van de woningen die toebehoren aan de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

5° het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 december 2002 en 30 juni 2006;

6° het ministerieel besluit van 10 juni 2004 tot vaststelling van het model van huurcontract, onderhuurcontract en renovatiehoofdhuurcontract, bedoeld in artikelen 4 en 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

#### HOOFDSTUK XIV. — *Overgangsbepalingen*

**Art. 70.** § 1. Met behoud van de toepassing van § 2, § 3 en § 4, wordt voor de jaren 2008 tot en met 2010 de huurprijs voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW berekend op basis van artikel 38 tot en met 50, met dien verstande dat :

1° de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, eerste lid, voor huurovereenkomsten afgesloten voor de inwerking-treding van dit besluit, voorlopig vastgesteld wordt op 1 januari 2008 en definitief vastgesteld wordt op 1 januari 2009;

2° de actualisatie van de basishuurprijs, vermeld in artikel 49, tweede lid, in huurovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerking-treding van dit besluit, wordt uitgevoerd op 1 januari van het negende jaar na de definitieve vaststelling van de basishuurprijs, vermeld in 1°;

3° als de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs, geactualiseerd naar 2009 met toepassing van artikel 40, lager is dan de in 2009 definitief vastgestelde basishuurprijs, en als de reële huurprijs op 31 december 2008 gelijk is aan de voorlopig vastgestelde basishuurprijs, dan mag de basishuurprijs, zolang dezelfde huurovereenkomst blijft doorlopen, tijdens de jaren 2009 en 2010 voor de toepassing in § 3, tweede lid en § 4, derde lid, worden verminderd met de volgende bedragen :

a) in 2009 met tweederde van het verschil tussen de in 2009 definitief vastgestelde basishuurprijs en de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs, geactualiseerd naar het jaar 2009 met toepassing van artikel 40;

b) in 2010 met eenderde van het verschil tussen de in 2009 definitief vastgestelde basishuurprijs en de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs, beide geactualiseerd naar het jaar 2010 met toepassing van artikel 40;

4° de minimale huurprijs, vermeld in artikel 42, gelijkgesteld wordt met de helft van de referentiehurprijs, vermeld in § 2;

5° de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, niet wordt vastgesteld;

6° de maandelijkse vergoeding voor onderbezetting, vermeld in artikel 50, in 2008 niet wordt toegepast.

§ 2. Voor de jaren 2008 tot en met 2010 stelt de verhuurder voor iedere woning jaarlijks op 1 januari een referentiehurprijs vast, die als basis dient voor de huurprijsberekening tijdens dat jaar. De verhuurder kan deze referentiehurprijs wijzigen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst in de loop van het jaar, of na afloop van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd en die aanleiding geven tot een verhoging van de marktwaarde met minimaal 10 % ten opzichte van de basishuurprijs, vermeld in artikel 38.

De minister geeft richtlijnen, ondermeer met betrekking tot minimale waarden voor de referentiehurprijzen, die de verhuurder in staat moeten stellen om door middel van de vaststelling van de referentiehurprijs de aangepaste huurprijs, vermeld in § 3, te laten evolueren naar de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46.

§ 3. In afwijking van artikel 46, is de aangepaste huurprijs voor de jaren 2008 tot en met 2010 gelijk aan het resultaat van de hieronder vermelde formule :

$$\frac{(I + A)}{B} \times \text{referentiehurprijs} + \frac{(I - C)}{D} - G - E$$

waarbij :

- 1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;
- 2° de referentiehurprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in § 2;
- 3° G gelijk is aan de gezinskorting, vermeld in artikel 45;
- 4° E gelijk is aan de energiecorrectie, vermeld in artikel 44;
- 5° de bedragen A, B, C en D afgelezen kunnen worden uit de volgende tabel :

	2008	2009	2010
A	5 650 euro	13 403 euro	36 663 euro
B	24 811 euro	37 216 euro	74 432 euro
C	13.750 euro	13 750 euro	13 750 euro
D	220 euro	110 euro	74 euro

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, met behoud van de toepassing van § 1, 3°, en anderzijds de in het derde lid vermelde begrenzing, maar in geen geval lager dan de helft van de referentiehurprijs, vermeld in § 2.

De begrenzing, vermeld in het tweede lid, is :

- 1° 1/59e van het inkomen in het jaar 2008;
- 2° 1/57e van het inkomen in het jaar 2009;
- 3° 1/55e van het inkomen in het jaar 2010.

§ 4. Tijdens de jaren 2008 tot en met 2010, wordt de aangepaste huurprijs, zoals bepaald in § 3, jaarlijks vergeleken met de oorspronkelijke huurprijs, die het resultaat is van de volgende formule :

$$\frac{(I + 1\,773 \text{ euro})}{18\,608 \text{ euro}} - G) \times \text{referentiehurprijs}$$

waarbij :

- 1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;
- 2° de referentiehurprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in § 2;
- 3° G gelijk is aan :
  - a) 0,06 als er 1 persoon ten laste is;
  - b) 0,12 als er 2 personen ten laste zijn;
  - c) 0,32 als er 3 personen ten laste zijn;
  - d) 0,42 als er 4 personen ten laste zijn;
  - e) 0,52 als er 5 personen ten laste zijn;
  - f) 0,62 als er 6 of meer personen ten laste zijn.

Het aantal personen ten laste, vermeld in het eerste lid, 3°, heeft betrekking op de personen die in aanmerking worden genomen voor de gezinskorting, vermeld in artikel 45. Iedere persoon telt daarbij voor een eenheid, behalve de personen waarvan sprake in artikel 45, tweede en derde lid, die voor een half tellen. Als deze som geen geheel getal is, wordt het getal G, vermeld in het eerste lid, 3°, pro rata berekend.

De oorspronkelijke huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, met behoud van de toepassing van § 1, 3°, en anderzijds de in het vierde lid vermelde begrenzing, maar in geen geval lager dan de helft van de referentiehurprijs, vermeld in § 2.

De begrenzing, vermeld in het derde lid, is :

- 1° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2008;
- 2° 1/57ste van het inkomen in het jaar 2009;
- 3° 1/55ste van het inkomen in het jaar 2010.

Als de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46 en na toepassing van § 3, sterker afwijkt van de oorspronkelijke huurprijs dan de hieronder vermelde bedragen, dan wordt de aangepaste huurprijs, in afwijking van artikel 46, gelijkgesteld met de oorspronkelijke huurprijs vermeerderd of verminderd met die bedragen :

- 1° het maximum van 5 % van de oorspronkelijke huurprijs en 20 euro, in 2008;
- 2° het maximum van 10 % van de oorspronkelijke huurprijs en 40 euro, in 2009;
- 3° het maximum van 15 % van de oorspronkelijke huurprijs en 60 euro, in 2010.

**Art. 71.** In afwijking van artikel 37, § 2 en § 3, en 77, § 2, kan de verhuurder, voor de toepassing in 2008, lopende overeenkomsten met financiële instellingen met betrekking tot de waarborg bij huurovereenkomsten, afgesloten voor de inwerkingtreding van dit besluit, laten doorlopen, ook als deze niet voldoen aan de gestelde voorwaarden.

**Art. 72.** Bij de eerste actualisering na de inwerkingtreding van dit besluit brengt de verhuurder de kandidaat-huurders per gewone brief op de hoogte van de toelatingsvoorwaarden, vermeld in afdeling II van hoofdstuk V.

**Art. 73.** Voor de kandidaat-huurders die voor de inwerkingtreding van dit besluit waren ingeschreven met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 2, § 3, van het besluit van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gelden in afwijking van artikel 14 de verhoogde inkomensgrenzen van dat besluit.

**Art. 74.** Zolang de verhuurder geen intern huurreglement heeft opgesteld op basis van dit besluit en tot maximaal vier maanden na de inwerkingtreding van dit besluit gelden voor :

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen de interne toewijzingsreglementen, vermeld in artikel 6, § 5, van het besluit van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, voorzover de bepalingen niet in strijd zijn met de bepalingen van dit besluit;

2° de sociale verhuurkantoren de interne toewijzingsreglementen, vermeld in artikel 1, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, voorzover de bepalingen niet in strijd zijn met de bepalingen van dit besluit.

#### HOOFDSTUK XV. — Slotbepalingen

**Art. 75.** Het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en artikel 102*bis* van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006, treden in werking.

**Art. 76.** Dit besluit treedt in werking :

1° voor wat de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en de VMSW betreft : op 1 januari 2008;

2° voor wat de andere verhuurders dan vermeld in 1°, betreft : op 1 januari 2008, met uitzondering van de artikelen 37 tot en met 50, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering zal bepalen.

**Art. 77.** § 1. In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37, is voor een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn de waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de normale huurwaarde, vermeld in artikel 1, 16°, van 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 door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80*ter* van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996.

§ 2. De verhuurder kan, in afwijking van § 1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dit opgenomen in het interne huurreglement.

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de normale huurwaarde, vermeld in § 1, met een beperking tot 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW. De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De huurder kan de verhuurder jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk richten tot de verhuurder.

§ 3. In afwijking van § 1, kan een verhuurder instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De waarborg zal vanaf dat moment in hoofde van de huurder intresten opbrengen.

§ 4. De waarborg, vermeld in § 1, § 2 en § 3, kan worden vervangen door :

1° een schriftelijke garantie van het bevoegde O.C.M.W. in afwachting van een eenmalige doorstorting door het O.C.M.W. van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;

2° een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W.

§ 5. In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37 gelden voor het Vlaams Woningfonds § 1 tot en met § 4, met dien verstande dat met de normale huurwaarde de contractueel vastgestelde huurprijs wordt bedoeld.

**Art. 78.** In afwachting van de inwerkingtreding van artikelen 38 tot en met 50, is voor een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de huurprijsberekening, vermeld in hoofdstuk III van 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 door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80*ter* van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996, van toepassing.

In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50, stelt het Vlaams Woningfonds de huurprijzen vast voor de in huur te geven woningen, rekening houdend, enerzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huursubsidies, en anderzijds met de kostprijs en de huurwaarde van de woningen.

**Art. 79.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,  
M. KEULEN

## Bijlage I

Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het O.C.M.W., de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode

De ondergetekenden (1) :

a) De sociale huisvestingsmaatschappij CV/NV ..... met maatschappelijke zetel te ....., ingeschreven in het rechtspersonenregister te ..... onder het ondernemingsnummer ....., erkend door de VHM onder het nummer ..... en hier vertegenwoordigd door de heer/Mevr. ....

b) het O.C.M.W. (adres, gemeente) of de vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn vertegenwoordigd door : .....

c) de gemeente (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband (naam) vertegenwoordigd door : .....

d) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen vertegenwoordigd door : ..... hierna genoemd "de verhuurder" enerzijds en

de heer/Mevr. ....

en/of Mevr./de heer .....

wonende te .....

hierna genoemd "de oorspronkelijke huurder" anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

## HOEDANIGHEID VAN HUURDER

Artikel 1. Als huurders van de woning, vermeld in artikel 2, worden beschouwd :

1° de oorspronkelijke huurder;

2° de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Deze persoon en de oorspronkelijke huurder brengen de verhuurder binnen de maand per aangetekende brief op de hoogte van hun burgerlijke staat. Deze persoon treedt toe tot deze huurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat;

3° de partner die feitelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Deze persoon is verplicht ten laatste zes maanden na het begin van het feitelijk samenwonen de huurovereenkomst mee te ondertekenen, in een bijvoegsel dat aan deze huurovereenkomst wordt gehecht. Op het ogenblik van ondertekening krijgt deze persoon de hoedanigheid van huurder. De ondertekening kan slechts gebeuren mits instemming van de oorspronkelijke huurder en de verhuurder. De verhuurder kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en in de gevallen vermeld in artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van ..... tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, verder het sociaal huurbesluit; (2)

4° alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Deze personen zijn verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat aan deze huurovereenkomst wordt gehecht. Dit geldt ook voor de reeds inwonende minderjarige kinderen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De ondertekening kan slechts gebeuren mits instemming van de oorspronkelijke huurder en de verhuurder. De verhuurder kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en in de gevallen vermeld in artikel 22 van het sociaal huurbesluit. (3)

Art. 2. De woning mag slechts duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, en de inwonende minderjarige kinderen. De bewonerssamenstelling van de woning ziet er bij de aanvang van deze overeenkomst als volgt uit :

..... (naam + voornaam + geboortedatum)

.....

.....

De huurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

## VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 3. De verhuurder geeft in huur aan de oorspronkelijke huurder, die aanvaardt, een woning gelegen te ..... voldoende gekend door de oorspronkelijke huurder. De oorspronkelijke huurder verklaart ze ontvangen te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht blijven.

De verhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke huurder opmerkingen kan laten gelden. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van de plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

## DUUR EN PROEFPERIODE (4)

Art. 4. Deze overeenkomst gaat in op dd/mm/jjjj. Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld.

Voor de personen, vermeld in artikel 1, 1°, 3° en 4°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van ondertekening van deze huurovereenkomst;

Voor de persoon, vermeld in artikel 1, 2°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de kennisgeving van de burgerlijke staat.

Voor de minderjarige kinderen die op hun meerderjarigheid deze huurovereenkomst ondertekenen, geldt de proefperiode niet.

Art. 5. Aan het einde van de proefperiode kan de verhuurder, ingeval van een ernstige tekortkoming aan de verplichtingen van de huurder, vermeld in deze overeenkomst, de overeenkomst ontbinden mits hij de huurder drie maanden voor het einde van de proefperiode, op de hoogte brengt van zijn beslissing.

(5) (in geval van huurovereenkomst van onbepaalde duur) Bij het einde van de proefperiode wordt de overeenkomst, bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in deze overeenkomst, voortgezet als een overeenkomst van onbepaalde duur.

(in geval van huurovereenkomst van bepaalde duur) Bij het einde van de proefperiode wordt de overeenkomst, bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in deze overeenkomst, voortgezet als een overeenkomst van bepaalde duur. Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van ..... ingaande op .....

#### HUURPRIJS

(6) Art. 6. Met toepassing van het sociaal huurbesluit wordt de basishuurprijs, bepaald op ..... euro. Deze basishuurprijs kan in toepassing van voornoemd huurstelsel gewijzigd worden.

De te betalen huurprijs, d.w.z. de aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling aangepaste basishuurprijs, rekening houdend met eventuele kortingen en/of toelagen, bedraagt voor de eerste maand..... euro.

De verhuurder zal de huurder bij gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsmede van de datum waarop deze van kracht wordt.

Art. 7. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de vijfde dag van elke maand op rekeningnummer ..... van de verhuurder. Alleen deze wijze van betalen bevrijdt de huurder van zijn verplichtingen. De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten en de waarborg niet betaalt binnen de maand en bij gebrek van een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan de verhuurder op de achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg, een verhoging met 10 %, vermeerderd met de wettelijke intresten, toepassen.

#### VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 8. De verhuurder stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen.

Art. 9. Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing. Eventueel belegt hij een informatievergadering met mogelijkheid tot inspraak.

#### VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 10. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning gelegen is. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te bewonen.

Iedere wijziging van de samenstelling van de bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen, moet binnen de maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld.

Voor de partner die feitelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder, is er sprake van duurzaam verblijf, als de partner zes maanden met de oorspronkelijke huurder samenwoont. De oorspronkelijke huurder is verplicht de verhuurder op de hoogte te brengen van de datum waarop zijn partner feitelijk met hem gaat samenwonen en van het eventuele vertrek.

Art. 11. De huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 12. De sommen die de huurder heeft betaald zonder deze verschuldigd te zijn op grond van de wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. De huurder mag slechts verzoeken om de terugbetaling van sommen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan. De rechtsvordering tot teruggave verjaart binnen een termijn van een jaar te rekenen vanaf het verzoek tot terugbetaling. Het verzoek wordt ingediend per gewone brief.

Art. 13. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder hierom verzoekt. Als de huurder dit nalaat, wordt hem de basishuurprijs aangerekend vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op het verzoek van de verhuurder. Deze basishuurprijs wordt aangepast aan het inkomen en de gezinssamenstelling op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de nodige documenten werden bezorgd. (7)

Art. 14. De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 15. Voorzover hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees referentiekader voor talen, is de huurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren. (8)

Art. 16. Voorzover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de huurder, voorzover hij het nog niet heeft gevolgd en niet vrijgesteld is, is de huurder verplicht het inburgeringstraject te volgen. (9)

Art. 17. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen.

De verhuurder kan, mits akkoord van de huurder, de door de huurder aangeduide onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die te zijnen laste vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dit bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode en wordt bij elke huurprijsaanpassing aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex. Grotere aanpassingen van dit bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke huurprijsaanpassing beslissen om de aangeduide onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, uitgezonderd die, vermeld in het tweede lid, uitvoert, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling bij aangetekende brief, het recht om deze werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen de maand na facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. Eventueel kan met de verhuurder een afbetalingsplan worden opgesteld.

De huurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan deze laatste te melden. Als de huurder deze verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade ontstaan door overmacht, slijtage en ouderdom.

Art. 18. § 1. Als de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

§ 2. De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dit omwille van renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. In dat geval mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs die samenhangt met het gehuurde goed.

De huurder heeft het recht na het beëindigen van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar het gehuurde goed voorzover hij dit rationeel kan bezetten.

Art. 19. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder deze veranderingen overnemen zonder vergoeding.

Als de huurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 20. Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

De verhuurder houdt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder evenals de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezookdag en -uur en dit binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 21. Het is de huurder enkel toegestaan dieren te houden mits naleving van de bepalingen van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder.

Art. 22. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het O.C.M.W. te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

#### WAARBORG (10)

Art. 23. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeien.

(11) Art. 24. A. Waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst geplaatst op een financiële rekening.

De waarborg die gelijk is aan maximaal tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 6 van deze overeenkomst, bedraagt ..... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

B. Waarborg is een bankwaarborg

De huurder verbindt zich ertoe om de waarborg volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar. De waarborg bedraagt ..... euro. De waarborg mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 6 van deze overeenkomst bedragen. De huurder bezorgt aan de verhuurder een attest waarin de bank bevestigt dat de huurder een waarborg heeft gesteld.

C. Waarborg is een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen O.C.M.W. en een financiële instelling

Bij wijze van waarborg wordt via het O.C.M.W. een bankgarantie gesteld, voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Deze bankwaarborg wordt gesteld voor een bedrag van ..... euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 6 van deze overeenkomst bedragen.



D. De waarborg is vervangen door een schriftelijke garantie van het O.C.M.W. in afwachting van een eenmalige doorstorting door het O.C.M.W. van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst

Aan de voorwaarde van waarborg is voldaan als een O.C.M.W. zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Deze schriftelijke waarborg wordt gesteld voor een bedrag van ..... euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 6 van deze overeenkomst bedragen.

E. De waarborg is vervangen door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W.

F. Gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

De verhuurder stemt toe in de gespreide betaling van de waarborg in schijven. Deze gespreide betaling begint met een éénmalig bedrag van ..... euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door ..... schijven van ..... euro, voor de eerste keer tegen .... / .... / ..... en dan telkenmale tegen de. van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .... / .... / ..... betaald is. De volledige som bedraagt ..... euro en bedraagt maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 6 van deze overeenkomst.

Enmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst. Pas vanaf dat moment brengt de waarborg rente op.

G. Er is geen waarborg verschuldigd.

H. De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

De waarborg die door de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst moet worden gestort in handen van de verhuurder, bedraagt tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 6, beperkt tot 800 euro (jaarlijks te indexeren), zijnde ..... euro.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

Art. 25. De waarborg zal bij het einde van de huurovereenkomst aan de huurder, vermeld in artikel 1, 1°, 2°, 3° of bij zijn overlijden aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

#### KOSTEN EN LASTEN

Art. 26. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing waarvan de huurder zou kunnen genieten wordt door de verhuurder ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

Art. 27. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, en zijn bepaald in bijlage III bij het sociaal huurbesluit.

Art. 28. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het sociaal huurbesluit.

Art. 29. De betaling van de kosten en lasten van de huurder, gebeurt door middel van maandelijke voorafbetalingen. Het bedrag van deze voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bedraagt de maandelijke voorafbetaling ..... euro.

De verhuurder gaat jaarlijks over tot individuele afrekening van de kosten en lasten. De verhuurder bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en de voorafbetalingen.

Art. 30. De huurder kan een afspraak maken om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening in te kijken, evenals de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

#### VERZEKERING

Art. 31. De verhuurder sluit een omnium brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurders.

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren.

#### EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 32. De huurovereenkomst kan op verschillende wijzen worden beëindigd :

1° op initiatief van de huurder;

2° op initiatief van de verhuurder, door ontbinding van de huurovereenkomst in het kader van de proefperiode;

3° op initiatief van de verhuurder, door opzegging van de huurovereenkomst.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen huurder en verhuurder een verzoek tot verbreking van de huurovereenkomst voorleggen aan de vrederechter.

De huurovereenkomst neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 1, 1°, 2°, en 3°, heeft vernomen.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder of de huurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

De huurovereenkomst wordt opgezegd of ontbonden ten aanzien van alle huurders.

Art. 33. Gedurende de opzeggingsperiode heeft de verhuurder het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door de kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt één van deze twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzeggingsperiode, een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats.

Art. 34. Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Deze plaatsbeschrijving wordt door een van de huurders of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht, ondertekend.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens acht dagen vooraf gemeld, niet aanwezig is, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van deze plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

A. De beëindigingsmogelijkheden van de huurovereenkomst voor de huurder

Art. 35. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment beëindigen als hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt. Als er meerdere huurders zijn, geldt de opzegging door een huurder niet ten aanzien van de andere huurders.

B. De ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder in het kader van de proefperiode

Art. 36. Aan het einde van de proefperiode kan de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden als hij de huurder negatief evalueert mits hij de huurder drie maanden voor het einde van de proefperiode op de hoogte brengt van zijn beslissing. Er mag geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de beëindiging van deze huurovereenkomst op grond van die feiten. De feiten die aan de grondslag liggen van de ontbinding moeten gelijk te stellen zijn met ernstige tekortkomingen van de huurder tegenover zijn verplichtingen.

Voorbeelden van ernstige tekortkomingen van de huurder zijn :

1° meermaals het huurgeld of de huurlasten niet of niet tijdig betalen;

2° zich niet als een goede huisvader gedragen en de leefbaarheid van de woonomgeving in het gedrang brengen, zodanig dat de verhuurder al verscheidene gegronde klachten van omwoners ontving of de politie al verscheidene malen proces-verbaal opstelde;

3° de weigering of het meermaals nalaten om de verhuurder de elementen mee te delen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs;

4° het niet betrekken van de sociale huurwoning door de huurder samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;

5° in de sociale huurwoning niet gedomicilieerd zijn of er niet zijn hoofdverblijfplaats hebben.

C. De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder

Art. 37. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen :

1° Als de huurder tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden.

Als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten, al naargelang het geval, de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Die opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van de verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder een recht van voorkoop gegeven.

2° Als de huurder tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn vijf jaar.

Als de huurder of de minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten, al naar gelang het geval, het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

3° Als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst. Hier bedraagt de opzeggingstermijn van drie maanden.

4° Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het sociale huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. Hier bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

#### GESCHILLEN

Art. 38. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te .....

#### GEMEEN RECHT

Art. 39. Het gemeen recht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode, het sociaal huurbesluit of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

#### KEUZE VAN WOONST

Art. 40. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening geschiedt rechtsgeldig op dit adres, ook als de huurder het goed verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 41. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst worden voor niet-geschreven gehouden. (12)

## REGISTRATIE

Art. 42. De registratie van deze overeenkomst dient te gebeuren door de verhuurder.

De volgende bijlagen worden gevoegd bij deze overeenkomst :

.....  
 Opgemaakt op ..... te ..... in evenveel exemplaren plus één, als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s),

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
 K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,  
 M. KEULEN

—————  
 Nota's

(1) Schrappen wat niet past

(2) "Artikel 22 bepaalt dat de verhuurder de toewijzing van een woning kan weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder (SHM, SVK, O.C.M.W., Gemeente, VWF) is of geweest is en :

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming aan zijn huurdersverplichtingen, of na een negatieve evaluatie;

2° die de woning van een verhuurder heeft verlaten voorzover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is.

De verhuurder moet de beslissing tot weigering grondig motiveren. In plaats van de toewijzing te weigeren kan hij de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

(3) Zie voetnoot 2

(4) De proefperiode geldt niet als dit een huurovereenkomst betreft die wordt afgesloten in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie van huurders die op 1 januari 2008 reeds huurder waren van een sociale huurwoning of die de proefperiode al doorlopen hebben voordat de interne mutatie of de herhuisvesting plaatsvindt. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode werd doorlopen in de vorige huurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze huurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel.

(5) Schrappen als de bepaling niet van toepassing is.

(6) Voor het VWF wordt in afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 van het sociaal huurbesluit, artikel 6 vervangen als volgt: "Art. 6. De huurprijs bedraagt ..... euro per maand."

(7) In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 van het sociaal huurbesluit, is voor het VWF deze bepaling niet van toepassing.

(8) Als aan de taalbereidheidsvoorwaarde reeds voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

(9) Als de inburgeringsbereidheid niet van toepassing is of als aan de inburgeringsbereidheidsvereiste voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

(10) In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37 van het sociaal huurbesluit, wordt in deze rubriek onder basishuurprijs' de contractuele huurprijs' verstaan als de verhuurder het VWF is en de normale huurwaarde, vermeld in artikel 1, 16°, van 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 door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996' als de verhuurder de gemeente of het O.C.M.W. is.

(11) De verhuurder heeft de keuze tussen A, B, C, D, E, F, G of H. De niet gekozen mogelijkheden moeten worden geschrapt.

(12) Dit artikel wordt geschrapt indien niet van toepassing.

## Bijlage II

Typeovereenkomst voor de onderverhuur van sociale huurwoningen  
met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (SVK's) (1)

De ondergetekenden :

a) het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres, gemeente) .....  
vertegenwoordigd door : .....

hierna genoemd "het SVK" enerzijds en

b) de heer/Mevr. ....  
en/of Mevr./de heer .....

wonende te .....

hierna genoemd "de oorspronkelijke onderhuurder" anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

## HOEDANIGHEID VAN ONDERHUURDER

Artikel 1. Als onderhuurders van de woning, vermeld in artikel 2, worden beschouwd :

1° de oorspronkelijke onderhuurder;

2° de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de onderhuurovereenkomst met de oorspronkelijke onderhuurder. Deze persoon en de oorspronkelijke onderhuurder brengen het SVK binnen de maand per aangetekende brief op de hoogte van hun burgerlijke staat. Deze persoon treedt toe tot deze onderhuurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat;

3° de partner die feitelijk gaat samenwonen na de aanvang van de onderhuurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Deze persoon is verplicht ten laatste zes maanden na het begin van het feitelijk samenwonen de onderhuurovereenkomst mee te ondertekenen, in een bijvoegsel dat aan deze onderhuurovereenkomst wordt gehecht. Op het ogenblik van ondertekening krijgt deze persoon de hoedanigheid van huurder. De ondertekening kan slechts gebeuren mits instemming van de oorspronkelijke onderhuurder en het SVK. Het SVK kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en in de gevallen vermeld in artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van ..... tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, verder het sociaal huurbesluit; (2)

4° alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Deze personen zijn verplicht de onderhuurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat aan deze onderhuurovereenkomst wordt gehecht. Dit geldt ook voor de reeds inwonende minderjarige kinderen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De ondertekening kan slechts gebeuren mits instemming van de oorspronkelijke onderhuurder en het SVK. Het SVK kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en in de gevallen vermeld in artikel 22 van het sociaal huurbesluit. (3)

Art. 2. De woning mag slechts duurzaam betrokken worden door de onderhuurder, vermeld in artikel 1, en de inwonende minderjarige kinderen. De bewonerssamenstelling van de woning ziet er bij de aanvang van deze overeenkomst als volgt uit :

..... (naam + voornaam + geboortedatum)

.....

.....

De onderhuurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

## VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 3. Het SVK geeft in huur aan de oorspronkelijke onderhuurder, die aanvaardt, een woning gelegen te ..... voldoende gekend door de oorspronkelijke onderhuurder. De oorspronkelijke onderhuurder verklaart ze ontvangen te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de onderhuurovereenkomst. Ze zal aan de onderhuurovereenkomst gehecht blijven.

Het SVK stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke onderhuurder opmerkingen kan laten gelden. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van de plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

De duur en de opzegmogelijkheden van deze onderhuurovereenkomst hangen mede af van de opzegmogelijkheden en de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst afgesloten tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder. De duur van deze onderhuur kan dus nooit de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst overtreffen. De bepalingen van de hoofdhurovereenkomst zijn opgenomen in artikelen 38 tot en met 41 van deze overeenkomst.

## DUUR EN PROEFPERIODE (4)

Art. 4. De huur van de onderhuurovereenkomst wordt in beginsel afgesloten voor een termijn van 9 jaar en neemt een aanvang op .... / .... / ..... van de onderhuurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld.

Voor de personen, vermeld in artikel 1, 1°, 3° en 4°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van ondertekening van deze onderhuurovereenkomst;

Voor de persoon, vermeld in artikel 1, 2°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de kennisgeving van de burgerlijke staat.

Voor de minderjarige kinderen die op hun meerderjarigheid deze onderhuurovereenkomst ondertekenen, geldt de proefperiode niet.

Art. 5. Aan het einde van de proefperiode kan het SVK, ingeval van een ernstige tekortkoming aan de verplichtingen van de onderhuurder, vermeld in deze overeenkomst, de overeenkomst ontbinden mits hij de onderhuurder drie maanden voor het einde van de proefperiode, op de hoogte brengt van zijn beslissing.

## HUURPRIJS

Art. 6. De huurprijs bedraagt ..... euro per maand.

De onderhuurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de .... dag van elke maand op rekeningnummer .... / ..... / .... van het SVK.

Als de onderhuurder de huurprijs, de kosten en lasten en de waarborg, niet betaalt binnen de maand en bij gebrek van een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan het SVK op de achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg, een verhoging met 10 %, vermeerderd met de wettelijke intresten, toepassen.

## INDEXATIE (5)

Art. 7. De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan één maal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst. Deze aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De aanpassing van de huurprijs kan nooit meer bedragen dan volgens de wettelijke formule bepaald in artikel 1728bis B.W., waarbij : wettelijk eisbare huurprijs = basishuurprijs × nieuw indexcijfer/aanvangsindexcijfer

waarbij :

- de basishuurprijs de huurprijs, vermeld in artikel 7 van deze overeenkomst, is;
- het nieuw indexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst is;
- het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de onderhuurovereenkomst is.

OF

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs kan aangepast worden aan de schommelingen van de levensduurte.

OF

Partijen komen overeen dat gedurende de eerste... jaren geen indexaanpassing van de huurprijs verschuldigd is.

## HUURPRIJSHERZIENING

Art. 8. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij niet akkoord kan een verzoek bij de vrederechter ingeleid worden door de meest belanghebbende partij tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

De huurprijs kan herzien worden op grond van 'nieuwe omstandigheden' als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20 % gestegen of gedaald is. De huurprijs kan eveneens naar omhoog herzien worden als de normale huurwaarde tengevolge van werken uitgevoerd op kosten van de eigenaar-verhuurder/hoofdhuurder met minstens 10 % gestegen is.

Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

Als de eigenaar-verhuurder om een huurprijsherziening verzoekt, wordt de onderhuurder binnen de kortst mogelijke termijnen hiervan op de hoogte gebracht, zodat ook de onderhuurder zijn rechten kan behartigen.

## VERPLICHTINGEN VAN HET SVK

Art. 9. Het SVK stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de onderhuurder. Het SVK zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de onderhuurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

Art. 10. Het SVK voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen.

## VERPLICHTINGEN VAN DE ONDERHUURDER

Art. 11. De onderhuurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning gelegen is. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te bewonen.

Iedere wijziging van de samenstelling van bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen, moet binnen de maand aan het SVK schriftelijk worden meegedeeld.

Voor de partner die feitelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke onderhuurder, is er sprake van duurzaam verblijf, als de partner zes maanden met de oorspronkelijke onderhuurder samenwoont. De oorspronkelijke onderhuurder is verplicht het SVK op de hoogte te brengen van de datum waarop zijn partner feitelijk met hem gaat samenwonen en van het eventuele vertrek.

Art. 12. De onderhuurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 13. De sommen die de onderhuurder heeft betaald zonder deze verschuldigd te zijn op grond van de wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. De onderhuurder mag slechts verzoeken om de terugbetaling van sommen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan. De rechtsvordering tot teruggave verjaart binnen een termijn van een jaar te rekenen vanaf het verzoek tot terugbetaling. Het verzoek wordt ingediend per gewone brief.

Art. 14. De onderhuurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 15. Voor zover hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees referentiekader voor talen, is de onderhuurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren. (6)

Art. 16. Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de onderhuurder, voor zover hij het nog niet heeft gevolgd en niet vrijgesteld is, is de onderhuurder verplicht het inburgeringstraject te volgen. (7)

Art. 17. De onderhuurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen.

De onderhuurder is ertoe gehouden om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de eigenaar-verhuurder valt, onmiddellijk aan het SVK te melden. Als de onderhuurder deze verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de eigenaar-verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de onderhuurovereenkomst is de onderhuurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade ontstaan door overmacht, slijtage en ouderdom.

Art. 18. Als de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de onderhuurder die, zonder vergoeding, gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moet derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Art. 19. De onderhuurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van het SVK. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de onderhuurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door het SVK.

Bij het einde van de onderhuurovereenkomst kan het SVK deze veranderingen overnemen zonder vergoeding.

Als de onderhuurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft het SVK het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 20. Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van het SVK mag de onderhuurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

Het SVK houdt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de onderhuurder evenals de staat van het goed na te gaan. Het SVK bepaalt samen met de onderhuurder de bezoekdag en -uur en dit binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 21. Het is de onderhuurder enkel toegestaan dieren te houden mits naleving van de bepalingen van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder. (8)

Art. 22. De onderhuurder geeft zijn toestemming aan het SVK om het O.C.M.W. te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

#### WAARBORG

Art. 23. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de onderhuurder uit de onderhuurovereenkomst voortvloeien.

(9) Art. 24. A. Waarborg bij aanvang van de onderhuurovereenkomst geplaatst op een financiële rekening.

De waarborg die gelijk is aan maximaal tweemaal de huurprijs, bedraagt ..... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

B. Waarborg is een bankwaarborg

De onderhuurder verbindt zich ertoe om de waarborg volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de onderhuurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar. De waarborg bedraagt ..... euro. De waarborg mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen. De onderhuurder bezorgt aan het SVK een attest waarin de bank bevestigt dat de onderhuurder een waarborg heeft gesteld.

C. Waarborg is een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen O.C.M.W. en een financiële instelling

Bij wijze van waarborg wordt via het O.C.M.W. een bankgarantie gesteld, voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de onderhuurder van zijn verplichtingen. Deze bankwaarborg wordt gesteld voor een bedrag van ..... euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen.

D. De waarborg is vervangen door een schriftelijke garantie van het O.C.M.W. in afwachting van een eenmalige doorstorting door het O.C.M.W. van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst

Aan de voorwaarde van waarborg is voldaan als een O.C.M.W. zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de onderhuurder van zijn verplichtingen. Deze schriftelijke waarborg wordt gesteld voor een bedrag van ..... euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen.

E. De waarborg is vervangen door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W.

F. Gespreide betaling van de waarborg aan het SVK

Het SVK stemt toe in de gespreide betaling van de waarborg in schijven. Deze gespreide betaling begint met een éénmalig bedrag van ..... euro, te betalen bij aanvang van de onderhuurovereenkomst, gevolgd door ..... schijven van ..... euro, voor de eerste keer tegen .... / .... / ..... en dan telkenmale tegen de ..... van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .... / .... / ..... betaald is. De volledige som bedraagt ..... euro en bedraagt maximaal driemaal de huurprijs.

Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening op naam van de onderhuurder geplaatst. Pas vanaf dat moment brengt de waarborg rente op.

G. Er is geen waarborg verschuldigd.

Art. 25. De waarborg zal bij het einde van de onderhuurovereenkomst aan de onderhuurder, vermeld in artikel 1, 1°, 2°, 3°, of bij zijn overlijden aan zijn erfgenamen, worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan het SVK.

## KOSTEN EN LASTEN

Art. 26. De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar-verhuurder.

De onderhuurder die van de vermindering van de onroerende voorheffing kan genieten, kan een beroep doen op de begeleiding van het SVK voor het aanvragen van deze vermindering.

Art. 27. De kosten en lasten welke ten laste van de onderhuurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het sociaal huurbesluit.

Art. 28. De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren : (10)

A. Vast Bedrag

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald, betaalbaar in vaste maandelijks betalings van. euro.

Iedere partij kan evenwel te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten

OF

B. Maandelijks Provisie

De betaling van de kosten en lasten gebeurt door middel van maandelijks voorafbetalingen. Het bedrag van deze voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bedraagt de maandelijks voorafbetaling ..... euro.

Het SVK gaat jaarlijks over tot individuele afrekening van de kosten en lasten. Het SVK bezorgt aan de onderhuurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en de voorafbetalingen.

Art. 29. De onderhuurder kan een afspraak maken om op het kantoor van het SVK de gedetailleerde afrekening in te kijken, evenals de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

## VERZEKERING

Art. 30. Gedurende de hele duur van de huur zal het SVK een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als hoofdhuurder dekt. (11)

Gedurende de hele duur van de huur zal de onderhuurder een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als onderhuurder dekt.

## EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 31. De onderhuurovereenkomst kan op verschillende wijzen worden beëindigd :

1° op initiatief van de onderhuurder;

2° op initiatief van het SVK, door ontbinding van de huurovereenkomst in het kader van de proefperiode;

3° op initiatief van het SVK, door opzegging van de huurovereenkomst;

4° omdat de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen de onderhuurder en het SVK een verzoek tot verbreking van de onderhuurovereenkomst voorleggen aan de vrederechter.

De onderhuurovereenkomst neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop het SVK het overlijden van de langstlevende onderhuurder, vermeld in artikel 1, 1°, 2°, en 3°, heeft vernomen.

De onderhuurovereenkomst kan onder geen beding de duur van deze hoofdhurovereenkomst overschrijden.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin het SVK of de onderhuurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

De onderhuurovereenkomst wordt opgezegd of ontbonden ten aanzien van alle onderhuurders.

Art. 32. Gedurende de opzeggingsperiode heeft het SVK het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door de kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt één van deze twee dagen en uren. Het SVK heeft ook het recht gedurende de opzeggingsperiode, een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats.

Art. 33. Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van het SVK de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Deze plaatsbeschrijving wordt door een van de onderhuurders, of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht, ondertekend.

Als de onderhuurder of zijn vertegenwoordiger op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens acht dagen vooraf gemeld, niet aanwezig is, erkennen alle onderhuurders onvoorwaardelijk de juistheid van deze plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

Art. 34. De onderhuurder kan enkel een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken als de onderhuurovereenkomst wordt opgezegd, hetzij door het SVK, hetzij door de onderhuurder. In ieder geval dient het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn bij aangetekend schrijven betekend te zijn aan het SVK. Bij niet akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van deze verlenging.

A. De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst voor de onderhuurder

Art. 35. De onderhuurder kan de onderhuurovereenkomst op ieder moment beëindigen als hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt. Als er meerdere onderhuurders zijn, geldt de opzegging door een onderhuurder niet ten aanzien van de andere onderhuurders.

B. De ontbinding van de onderhuurovereenkomst door het SVK, in het kader van de proefperiode

Art. 36. Aan het einde van de proefperiode kan het SVK de onderhuurovereenkomst ontbinden als hij de onderhuurder negatief evalueert mits hij de onderhuurder drie maanden voor het einde van de proefperiode op de hoogte brengt van zijn beslissing. Er mag geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de beëindiging van deze onderhuurovereenkomst op grond van die feiten. De feiten die aan de grondslag liggen van de ontbinding, moeten gelijk te stellen zijn met ernstige tekortkomingen van de onderhuurder tegenover zijn verplichtingen.

Voorbeelden van ernstige tekortkomingen van de onderhuurder zijn :

meermaals het huurgeld of de huurlasten niet of niet tijdig betalen;

2° zich niet als een goede huisvader gedragen en de leefbaarheid van de woonomgeving in het gedrang brengen, zodanig dat de eigenaar-verhuurder al verscheidene gegronde klachten van omwoners ontving of de politie al verscheidene malen proces-verbaal opstelde;

3° de weigering of het meermaals nalaten om de eigenaar-verhuurder de elementen mee te delen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs;

4° het niet betrekken van de sociale huurwoning door de onderhuurder samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;

5° in de sociale huurwoning niet gedomicilieerd zijn of er niet zijn hoofdverblijfplaats hebben.

C. De opzegging van de onderhuurovereenkomst door het SVK

Art. 37. Het SVK zegt de onderhuurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen.

1° Als de onderhuurder tijdens de onderhuurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden.

Als de onderhuurder of de minderjarige kinderen tijdens de onderhuurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten al naar gelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet wordt de onderhuurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Die opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van het SVK. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan het SVK een recht van voorkoop gegeven.

2° Als de onderhuurder tijdens de onderhuurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft ten bezwarende titel in het binnen- of buitenland. Hier bedraagt de opzeggingstermijn vijf jaar.

Als de onderhuurder of de minderjarige kinderen tijdens de onderhuurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven ten kosteloze titel, moeten al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zoniet wordt de onderhuurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

3° Als er bij de onderhuurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze onderhuurovereenkomst. Hier bedraagt de opzeggingstermijn van drie maanden.

4° als de onderhuurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het sociale huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. Hier bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

D. De duur en beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst ingeval van beëindiging van de hoofdhurovereenkomst (12)

Art. 38. Als de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd door een opzeg, betekent dit automatisch ook het einde van de onderhuurovereenkomst. Het SVK heeft de verplichting om de onderhuurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van de eigenaar-verhuurder, zal het SVK de onderhuurder binnen vijftien dagen volgend op de ontvangst van de opzeggbrief hiervan een afschrift bezorgen aan de onderhuurder en hem schriftelijk mededelen dat ook de onderhuurovereenkomst een einde neemt.

Als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van het SVK zal hij de onderhuurder opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en hem tevens een afschrift van de opzeg aan de eigenaar-verhuurder bezorgen. Als het een negenjarige hoofdhurovereenkomst betreft en het SVK de hoofdhurovereenkomst vervroegd beëindigt, is het SVK een vergoeding van drie maanden huur aan de onderhuurder verschuldigd.

In geen geval kan de onderhuurovereenkomst langer duren dan de hoofdhurovereenkomst. In bovenstaande gevallen kan de onderhuurder dus geen verlenging wegens buitengewone omstandigheden verkrijgen.

Art. 39. De duur van de onderhuurovereenkomst kan nooit de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst overtreffen. De duur van de onderhuurovereenkomst hangt dus samen met de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst afgesloten tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder.

Deze hoofdhurovereenkomst is ingegaan op ...../...../..... voor een duur van ..... om derhalve door opzeg te kunnen beëindigd worden tegen het verstrijken van de overeengekomen duur op...../...../..... (13)

Wordt de hoofdhurovereenkomst tegen het einde van de hoofdhurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt deze onderhuurovereenkomst verlengd als volgt : (14)

1° Als de hoofdhurovereenkomst voor negen jaar is afgesloten, wordt deze onderhuurovereenkomst bij gebrek aan voorafgaandelijke opzeg van zes maanden telkens verlengd voor periodes van drie jaar.

2° Als de hoofdhurovereenkomst een korte duur heeft (drie jaar of minder), zijn partijen gebonden door de overeengekomen duur en kan deze niet voortijdig opgezegd worden. Een hoofdhurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar kan hoogstens éénmaal, schriftelijk, en tegen dezelfde voorwaarden verlengd worden onder het korte duurstelsel, voorzover de gecumuleerde duur te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijke hoofdhurovereenkomst met een korte duur een termijn van drie jaar niet overschrijdt. Als tegen het verstrijken van de overeengekomen desgevallend verlengde korte duur niet is opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden, dan wordt het omgezet in een negenjarige hoofdhurovereenkomst te rekenen vanaf de aanvang van de oorspronkelijk kortlopende hoofdhurovereenkomst. Vanaf dat moment worden de opzeggbepalingen van de negenjarige hoofdhurovereenkomst van toepassing.



Art. 40. Bij een negenjarige hoofdhuurovereenkomst kan de eigenaar-verhuurder als volgt de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig beëindigen :

1° Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik (15)

A. Opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan te allen tijde opzeggen met zes maanden voor eigen gebruik en zijn familieleden tot in de derde graad (neven en nichten, nonkels en tantes inbegrepen) of deze van zijn echtgen(o)t(e).

OF

B. Uitsluiting opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan niet opzeggen voor eigen gebruik omdat dit zo overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst.

OF

C. Beperking voor opzeg eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan voor eigen gebruik slechts opzeggen vanaf ..... en/of voor ....., omdat dit zo overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst (16)

2. Opzegrecht voor verbouwwerken (17)

A. Opzeg voor verbouwwerken

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar en mits een opzegtermijn van zes maanden als hij verbouwwerken aan het gehuurde goed wil uitvoeren.

Deze werkzaamheden dienen aan bepaalde voorwaarden (18) te voldoen en het SVK kan bepaalde stukken of documenten opvragen waaruit moet blijken of de voorgenomen werkzaamheden aan de voorwaarden voldoen.

Als het gebouw uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, die aan een zelfde eigenaar-verhuurder toebehoren, en de werkzaamheden aan de woningen die er ongerief van hebben vertegenwoordigen een kostprijs van meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen, dan kan de eigenaar-verhuurder met het oog op het goede verloop van die werken te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. In dat geval kan de hoofdhuurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar worden opgezegd.

De eigenaar-verhuurder moet aan het SVK kennis geven van de hem verleende bouwvergunning als dit vereist is, en een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegtermijn door de eigenaar-verhuurder, of in geval van verlenging, als bedoeld in artikel 34, na de teruggave van het goed door het SVK.

Als de eigenaar-verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft het SVK het recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

Op verzoek van het SVK is de eigenaar-verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen, waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

OF

B. Uitsluiting opzeg voor verbouwwerken

Met toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet sloten de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de eigenaar-verhuurder om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwwerken.

OF

C. Beperking opzeg voor verbouwwerken

Met toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet beperken partijen de mogelijkheid van het opzegrecht van de eigenaar-verhuurder voor verbouwwerken en wel als volgt in de tijd :

. . . . .  
 . . . . .  
 . . . . .

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding (19)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar en mits een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt tegen het einde van het derde of het zesde jaar.

OF

B. Uitsluiting ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet sloten de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid uit voor de eigenaar-verhuurder om vroegtijdig ongemotiveerd, doch met vergoeding op te zeggen.

OF

C. Beperking ongemotiveerde opzeg met vergoeding

Met toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet beperkten eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhuurovereenkomst de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzegrecht van de eigenaar-verhuurder, mits betaling van de schadevergoeding, en wel als volgt in de tijd :

. . . . .  
 . . . . .  
 . . . . .  
 . . . . .

## GESCHILLEN

Art. 41. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te .....

## GEMEEN RECHT

Art. 42. Het gemeen recht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode, het sociaal huurbesluit of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

## KEUZE VAN WOONST

Art. 43. De onderhuurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening geschiedt rechtsgeldig op dit adres, ook als de onderhuurder het goed verlaten heeft zonder het SVK officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (20)

Art. 44. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integreerend deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst worden voor niet-geschreven gehouden.

## REGISTRATIE

Art. 45. De registratie van deze overeenkomst dient te gebeuren door het SVK.

Opgemaakt op ..... te ..... in evenveel exemplaren plus één, als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

Het SVK

De onderhuurder(s),

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,

M. KEULEN

—————  
Nota's

(1) Voor de woningen die in eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor of waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, worden de woorden onderhuurder vervangen door huurder. De artikelen 38 tot en met 41 zijn in dat geval niet van toepassing.

(2) "Artikel 22 bepaalt dat de verhuurder de toewijzing van een woning kan weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder (SHM, SVK, O.C.M.W., Gemeente, VWF) is of geweest is en :

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming aan zijn huurdersverplichtingen, of na een negatieve evaluatie;

2° die de woning van een verhuurder heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is.

De verhuurder moet de beslissing tot weigering grondig motiveren. In plaats van de toewijzing te weigeren kan hij de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

(3) Zie voetnoot 2

(4) De proefperiode geldt niet als dit een onderhuurovereenkomst betreft die wordt afgesloten in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie van onderhuurders die op 1 januari 2008 reeds huurder of onderhuurder waren van een sociale huurwoning of die de proefperiode al doorlopen hebben voordat de interne mutatie of de herhuisvesting plaatsvindt. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode werd doorlopen in de vorige onderhuurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze onderhuurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel.

(5) Het SVK heeft de keuze tussen A, B of C. Gelieve aan te vullen indien nodig. De andere mogelijkheden worden geschrapt.

(6) Als aan de taalbereidheidsvoorwaarde reeds voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

(7) Als de inburgeringsbereidheid niet van toepassing is of als aan de inburgeringsbereidheidsvereiste voldaan is, kan dit artikel worden geschrapt.

(8) Niet van toepassing als er geen reglement van inwendige orde is opgesteld.

(9) Keuzemogelijkheid tussen A, B, C, D, E, F of G : schrappen wat niet past.

(10) Kies hier tussen A of B en schrap de andere mogelijkheid.

(11) Het SVK kan een alternatief verzekeringssysteem toepassen, bijvoorbeeld een verzekering die de eigenaars- en/of hoofdhuurdersaansprakelijkheid dekt, dit met een afstand van verhaal-clausule ten voordele van de onderhuurder. In deze situatie moet uitdrukkelijk worden vermeld of de verzekering van de eigen goederen van de huurder al dan niet in deze verzekering is opgenomen, dit met vermelding van het verzekerde bedrag.

(12) Schrappen als het geen onderhuurovereenkomst betreft

(13) Gegevens van de hoofdhuurovereenkomst invullen.

- (14) Schrappen wat niet past : hoofdhuurovereenkomst van negen jaar of hoofdhuurovereenkomst van korte duur.
- (15) Keuzemogelijkheid tussen A, B en C : schrappen wat niet past, in functie van de hoofdhuurovereenkomst, en in geval van C verder aanvullen
- (16) In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zij uiteraard ook mogelijk (zie ook hoofdhuurovereenkomst)
- (17) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar op te zeggen voor verbouwingswerken of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.
- (18) De eigenaar- eigenaar-verhuurder kan opzeggen, als hij het voornemen heeft om het gehuurde goed of een gedeelte wederop te bouwen, te verbouwen of te renoveren, onder volgende voorwaarden :
- de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
  - de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
  - de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed.
- (19) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar ongemotiveerd op te zeggen, mits betaling van een vergoeding aan het SVK van respectievelijk negen maanden of zes maanden huur of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.
- (20) Schrappen indien niet van toepassing.

### Bijlage III

#### Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder

Artikel 1. § 1. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald :

1° de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° de kosten verbonden aan :

a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;

b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;

c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;

d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;

e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

4° de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

5° de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

6° de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radio-antenne;

7° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

8° elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

§ 2. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals :

1° de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijksse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit art. 1, § 1;

2° de kosten verbonden aan :

a) de aanleg van groenruimten;

b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;

c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

3° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Art. 2. Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Art. 3. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, § 1, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze :

1° Voor de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats

(als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.

(als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen) verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.

(als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen) van water verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

2° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1°.

3° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.

4° Als de omnium brandverzekering, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.

5° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.

6° Als de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,

M. KEULEN

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2007 — 4664

[C - 2007/36959]

**12 OCTOBRE 2007. — Arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement**

Le Gouvernement flamand,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 20;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 34°, a), ajouté par le décret du 15 décembre 2006, article 91, § 2, modifié par les décrets des 8 décembre 2000, 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, 92, § 1<sup>er</sup>, 95, 98, § 3, modifié par le décret du 15 décembre 2006, 93, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, 94, modifié par les décrets des 19 mars 2004, 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, 97, modifié par les décrets des 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, 99, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, modifié par les décrets des 8 décembre 2000 et 15 décembre 2006 et 102bis inséré par le décret du 15 décembre 2006;

Vu le décret du 15 décembre 2006 modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 17;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 janvier 1985 relatif aux charges locatives des logements appartenant aux sociétés de logement social agréées ou à la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen", modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 12 octobre 1988 et 30 juin 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80ter du Code du logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 8 mars 1995 et 1<sup>er</sup> octobre 1996;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 fixant la forme, le contenu, la manière de tenue à jour et les modalités de l'actualisation et du contrôle des registres des candidats locataires d'habitations sociales, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 relatif aux charges locatives des logements appartenant aux sociétés de logement social agréées ou à la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen", modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du et 30 juin 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique, notamment l'article 19;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées ou sous-louées par la Société flamande du Logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 20 décembre 2002 et 30 juin 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 octobre 1997 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale, notamment les articles 1<sup>er</sup>, 6, 11, modifiés par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006, et les articles 3, 4 et 28;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mai 2004 portant exécution des dispositions concernant la création et l'organisation du Fonds de Garantie du Logement dans le cadre de projets PPP de logement social, notamment les articles 1<sup>er</sup> et 17;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du fonds B2 par le Fonds flamand des Familles nombreuses, en exécution du Code flamand du Logement, notamment les articles 13 et 14;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006 portant opérationnalisation partielle du domaine politique de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier et adaptant la réglementation en matière de logement suite à la politique administrative, notamment l'article 169;

Vu l'avis du Ministre flamand chargé du budget, donné le 19 juillet 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 21 août 2007, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, 1<sup>o</sup> des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique;

Après délibération,

Arrête :

#### CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — Définitions

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans le présent arrêté, on entend par :

1<sup>o</sup> revenu utilisable actuel : la moyenne du revenu effectivement disponible sur la période de six mois qui précède la date de référence du candidat locataire, à l'exclusion des enfants non mariés qui font partie du ménage et qui ont moins de 25 ans au moment de la date de référence. Le revenu effectivement disponible est la différence entre d'une part tous les revenus imposables et non imposables du candidat locataire et d'autre part les revenus exonérés, la pension alimentaire effectivement payée et les amortissements de dettes effectivement payés. Le Ministre détermine les revenus exonérés et les amortissements de dettes effectivement payés et fixe les modalités du calcul du revenu effectivement disponible. Les amortissements de dettes effectivement payés ne sont pris en compte que dans la mesure où le candidat locataire fait l'objet d'un règlement collectif de dettes, conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, ou d'un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un CPAS ou d'une autre institution agréée par la Communauté flamande pour la médiation de dettes;

2<sup>o</sup> l'agence "Inspectie RWO" : l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique "Inspectie RWO", créée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2005;

3<sup>o</sup> attestation EVC : l'attestation visée à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 13<sup>o</sup>, du décret sur l'intégration civique;

4<sup>o</sup> attestation d'intégration civique : l'attestation visée à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 11<sup>o</sup> du décret sur l'intégration civique;

5<sup>o</sup> attestation d'exemption : l'attestation visée à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 12<sup>o</sup> du décret sur l'intégration civique;

6<sup>o</sup> résidence de camping : toute forme de résidence de loisirs de plein air, à l'exception de tentes, située sur un terrain pour résidences de loisirs de plein air, visée à l'article 2 du décret du 3 mars 1993 portant le statut des terrains destinés aux résidences de loisirs de plein air;

7<sup>o</sup> cours de néerlandais deuxième langue : une formation en néerlandais comme deuxième langue organisée par :

a) un centre d'éducation de base, visé au décret du 12 juillet 1990 portant organisation de l'éducation de base pour adultes peu scolarisés;

b) un Centre d'éducation des adultes, visé au décret du 2 mars 1999 réglant certaines matières relatives à l'éducation des adultes;

c) un centre de langues établi par une université, visé au décret du 12 juin 1991 relatif aux universités dans la Communauté flamande;

8<sup>o</sup> sans-abri : la personne qui ne dispose pas d'un propre logement, qui n'a pas les ressources nécessaires pour s'en procurer un et qui de ce fait n'a pas de résidence ou qui séjourne dans une structure en attendant qu'un logement lui soit mis à disposition;

9<sup>o</sup> "Huis van het Nederlands" (Maison du néerlandais) : la "Huis van het Nederlands" provinciale ou urbaine territorialement compétente, agréée et subventionnée conformément au décret du 7 mai 2004 relatif aux "Huizen van het Nederlands";

10<sup>o</sup> locataire : le locataire, tel que défini à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 34<sup>o</sup> du Code flamand du Logement. Le partenaire qui cohabite effectivement avec la personne, visée à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 34<sup>o</sup> du Code flamand du Logement, doit co-signer le bail au plus tard six mois après le début de la cohabitation effective, à la condition que le locataire, visé à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 34<sup>o</sup>, a), du Code flamand du Logement et le bailleur y consentent. A compter de la signature, cette personne est considérée comme un locataire tel qu'il est défini à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 34<sup>o</sup>, c), du Code flamand du Logement;

11<sup>o</sup> arrêté sur l'intégration civique : l'arrêté du Gouvernement flamand du 15 décembre 2006 portant exécution de la politique flamande d'intégration civique;

12<sup>o</sup> contrat d'intégration civique : le contrat visé à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup> du décret sur l'intégration civique;

13<sup>o</sup> décret d'intégration civique : le décret du 28 février 2003 relatif à la politique flamande d'intégration civique;

14<sup>o</sup> parcours d'intégration civique : le parcours d'intégration civique primaire, visé à l'article 10 du décret sur l'intégration civique;

15<sup>o</sup> revenu : la somme des revenus assujettis à l'impôt sur les personnes physiques, des revenus de remplacement non imposables de la personne de référence, à l'exclusion des enfants non mariés qui font partie du ménage sans interruption et qui ont moins de 25 ans au moment de la date de référence. Le revenu des ascendants cohabitant n'est pris en compte que pour la moitié. Il ne sera pas imputé pour les membres de la famille du premier et deuxième degré reconnus comme étant handicapés graves et qui ont au moins 65 ans; Quelle que soit la période sur laquelle porte le revenu, celui-ci est toujours indexé suivant l'indice de santé du mois de juin de l'année qui précède son application et avec comme base le mois de juin de l'année à laquelle se rapporte le revenu. Par dérogation à ce qui précède, le revenu n'est pas indexé s'il porte sur une période suivant le mois de juin de l'année qui précède son application. Si le revenu, le cas échéant après indexation, est inférieur au revenu d'intégration, compte tenu de la composition du ménage de la personne de référence et tel qu'applicable au mois de juin qui précède la constatation du revenu, le revenu est assimilé au revenu d'intégration;

16<sup>o</sup> règlement de location interne : un document public dans lequel le bailleur consigne des règles concrètes adaptées à sa situation spécifique, entre autres en vue de l'exécution des articles 12, 17, 18, 20, 21, 33, 37 et 50;

17° candidat locataire :

a) pour l'application des articles 6 à 12 inclus, 30, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2° et 3° et 72; les personnes inscrites sur le registre d'inscription, visé à l'article 7;

b) pour l'application des articles 14 à 16 inclus, 18 à 22 inclus, 24, 26 à 28 inclus, 30, alinéa 1<sup>er</sup>, 4° et 52;

1° les personnes inscrites sur le registre d'inscription, visé à l'article 7;

2° les personnes majeures, autres que celles visées au 1), qui occuperont le logement social à la date d'effet du bail;

3° la personne, visée à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 34°, c) et d) du Code flamand du Logement, au moment de l'adhésion au bail en cours;

18° Banque-carrefour Intégration civique : la Banque-carrefour intégration civique, visée à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 6° de l'arrêté d'intégration civique;

19° Ministre : le Ministre flamand chargé du Logement;

20° niveau A.1. Breakthrough du cadre de référence européen pour langues étrangères : le niveau qui est considéré comme le niveau le plus bas d'emploi de langue génératif, le point auquel des personnes peuvent être interactives de manière simple, demander et répondre des questions simples sur elles-mêmes, sur leur résidence, sur les personnes qu'elles connaissent et sur leurs possessions, faire des déclarations simples et les répondre dans le domaine des besoins primaires ou sur des sujets familiers, et ne plus avoir recours exclusivement à un répertoire lexical très limité de phrases contextuelles;

21° bureau d'accueil : le bureau d'accueil, visé à l'article 20 de l'arrêté dur l'intégration civique qui dessert la commune où habite la personne de référence;

22° personne à charge :

a) la personne qui est domiciliée auprès de la personne de référence à la date de référence et qui est mineure ou pour laquelle des allocations familiales ou d'orphelin sont octroyées ou qui peut être considérée comme personne à charge par le Ministre sur production des preuves utiles;

b) la personne de référence ou la personne, visée sous a), qui est agréée comme handicapé grave ou qui était agréée au moment de sa mise en retraite; Le Ministre arrête les conditions en la matière;

23° occupation rationnelle : l'occupation appropriée d'une habitation, tout en tenant compte du nombre de personnes et de l'état physiques de ces dernières;

24° date de référence : en fonction du cas, la date d'inscription, l'attribution, l'ajustement du loyer ou l'actualisation du registre d'inscription;

25° année de référence : la troisième année qui précède l'année dans laquelle ont lieu l'inscription, la mise à jour du registre d'inscription, l'attribution ou l'ajustement du loyer;

26° personne de référence : selon le cas, la personne qui souhaite s'inscrire, le candidat locataire ou le locataire;

27° office de location sociale : l'office de location sociale, agréée conformément à l'article 56 du Code flamand du Logement;

28° contrôleur : le contrôleur visé à l'article 29bis du Code flamand du Logement;

29° bailleur : l'instance qui met en location ou en sous-location des habitations, conformément aux dispositions du titre VII du Code flamand du Logement, à savoir une société de logement social, le VMSW, le Fonds flamand du Logement, une commune, une structure de coopération intercommunale, une C.P.A.S., une association telle que visée à l'article 18 de la loi organique des centres publics d'aide sociale ou une agence de location sociale;

30° intégrant au statut obligatoire : l'intégrant visé à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 6bis° du décret sur l'intégration civique;

31° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement;

32° VMSW : la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" (Société flamande du Logement social), mentionnée à l'article 30 du Code flamand du Logement.

## CHAPITRE II. — *Domaine d'application*

**Art. 2.** Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux habitations qui sont louées :

1° aux administrations publiques, organisations d'aide sociale ou organisation agréées à cet effet par le Gouvernement flamand aux conditions que le Ministre arrête moyennant communication préalable au Gouvernement flamand;

2° aux catégories de personnes que le Ministre arrête, moyennant communication préalable au Gouvernement flamand.

## CHAPITRE III. — *Conditions d'inscription*

### *Section I<sup>re</sup>. — Conditions d'inscriptions générales*

**Art. 3.** § 1. Une personne physique peut se faire inscrire dans le registre visé à l'article 7, si elle répond aux conditions suivantes :

1° elle est majeure;

2° ses revenus et ceux de ses membres du ménage ne dépassent pas les limites visée au § 2 dans l'année de référence;

3) elle et les membres du ménage n'ont pas la propriété pleine ou l'usufruit complet d'une habitation ou parcelle destinée à la construction d'habitations en Belgique ou à l'étranger, à moins qu'il s'agisse d'une résidence de camping située en Région flamande;

4° elle est disposée à apprendre le néerlandais;

5° elle est disposée à suivre un parcours d'intégration civique, conformément au décret d'intégration civique dans la mesure où elle est un intégrant au statut obligatoire;

6° elle est inscrite dans les registres de la population, visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, les conjoints dont le divorce est introduit, conformément à l'article 1254 ou 1288bis du Code judiciaire, ou les cohabitants légaux qui mettront fin à leur cohabitation légale, ne sont pas considérés comme des membre du ménage.

Dans des cas individuels, le bailleur peut déroger à :

1<sup>o</sup> la condition visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, dans le cadre des services de logement autonome assisté d'un mineur;

2<sup>o</sup> la condition visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, dans la mesure où la personne qui souhaite faire l'objet d'un règlement collectif de dettes, est admise conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, ou d'un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un C.P.A.S. ou d'une autre institution agréée par la Communauté flamande pour la médiation de dettes;

En cas d'application de l'alinéa trois, 2<sup>o</sup>, le revenu utilisable actuel de la personne qui souhaite s'inscrire, est pris en compte et confronté aux plafonds des revenus visés au § 2.

La personne qui souhaite s'inscrire, peut démontrer qu'il satisfait à la condition, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, par le biais d'une déclaration sur l'honneur relatives aux biens immobiliers à l'étranger.

§ 2. Les plafonds visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, sont fixés à :

1<sup>o</sup> 17.900 euros pour une personne isolée sans personnes à charge;

2<sup>o</sup> 19.400 euros pour un handicapé isolé tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 22<sup>o</sup>, b);

3<sup>o</sup> 26.850 euros majorés de 1.500 euros par personne à charge pour d'autres;

Si une personne répond à la définition d'une personne à charge, telle que définie à l'article 1<sup>er</sup>, 22<sup>o</sup>, a), et à la définition d'une personne à charge, telle que définie à l'article 1<sup>er</sup>, 22<sup>o</sup>, b), cette personne compte pour deux personnes à charge.

§ 3. Si la personne qui désire se porter candidat, n'a pas de revenus au cours de l'année de référence, le bailleur prend en compte le revenu de l'année suivante dans laquelle un revenu a été perçu.

Si le revenu de l'année de référence dépasse le plafond, visé au § 2, mais a descendu en dessous au cours de l'année de la demande, le personne peut être inscrite.

§ 4. La condition d'inscription visée au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, n'est pas applicable si :

1<sup>o</sup> l'habitation qui est située en Région flamande, fait l'objet d'un arrêté d'expropriation et est occupée par la personne qui souhaite se porter candidat;

2<sup>o</sup> l'habitation qui est située en Région flamande, est déclarée inhabitable ou inadaptée au maximum deux mois avant l'inscription et dont l'évacuation est nécessaire et qui, à la date de la déclaration d'inhabitabilité ou d'inadaptation, était occupée par la personne qui souhaite se porter candidat;

3<sup>o</sup> l'habitation qui est située en Région flamande, est inadaptée et occupée par la personne qui souhaite se porter candidat et qui a au moins 55 ans ou est handicapé;

4<sup>o</sup> la personne qui souhaite s'inscrire, est handicapée et inscrite pour une habitation ADL, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales.

*Section II. — Disposition à apprendre la langue et à l'intégration comme condition d'inscription*

**Art. 4.** La personne qui souhaite se porter candidat et qui peut produire l'un des documents suivants, répond à la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup> :

1<sup>o</sup> un certificat d'enseignement fondamental ou un certificat ou diplôme de l'enseignement secondaire ou un diplôme de l'enseignement supérieur dans un établissement d'enseignement agréé, organisé ou subventionné par la Communauté flamande ou le Royaume des Pays-Bas, à l'exception des établissements d'enseignement d'Aruba et des Antilles néerlandaises et des établissements francophones dans une commune périphérique ou de la frontière linguistique, telle que visée dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative;

2<sup>o</sup> un titre, certificat ou diplôme faisant apparaître sans équivoque que son niveau en langue néerlandaise correspond au moins au niveau A.1. Breakthrough du cadre de référence européen pour langues étrangères;

3<sup>o</sup> une exemption pour le niveau A.1. Breakthrough sur la base d'un examen d'admission d'un Centre d'Education de base ou d'un Centre d'Enseignement pour Adultes.

La personne qui souhaite se porter candidat, répond à la condition visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, si le bailleur reçoit l'une des déclarations suivantes par le biais de la Banque-carrefour intégration civique ou si la personne peut produire elle-même l'une des déclarations suivantes si celles-ci ne sont pas disponible via la Banque-carrefour intégration civique :

1<sup>o</sup> une déclaration de la "Huis van het Nederlands" faisant apparaître que la personne qui souhaite se porter candidat a un niveau en langue néerlandaise qui correspond au moins au niveau A.1. Breakthrough du cadre de référence européen pour langues étrangères;

2<sup>o</sup> une déclaration de la "Huis van het Nederlands" faisant apparaître qu'il a suivi un cours de néerlandais, deuxième langue, avec une présence minimale de 80 %;

3<sup>o</sup> une déclaration de la "Huis van het Nederlands" faisant apparaître qu'elle suit un cours de néerlandais, deuxième langue, du niveau A.1. Breakthrough du cadre de référence européen pour langues étrangères;

4<sup>o</sup> une déclaration de la "Huis van het Nederlands" faisant apparaître que celle-ci a organisé un accueil, tel que visé à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 mars 2005 relatif au projet "Huis van het Nederlands".

Le Ministre peut assouplir la présence minimale de 80 %, visée à l'alinéa deux, 2<sup>o</sup>, pour les catégories de personnes que le Ministre fixe.

Pour la personne qui ne peut pas suivre ou continuer à suivre le cours de néerlandais, deuxième langue, pour des raisons professionnelles, médicales ou personnelles, la condition d'inscription visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, est suspendue. Le Ministre arrête les modalités en la matière.

Il est accordé à la personne qui souhaite se porter candidat et l'état de santé empêche de manière durable sa participation ou la continuation de sa participation à un cours de néerlandais, deuxième langue, une exemption à la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup> moyennant production d'un certificat médical.

La personne régi par l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, remplit la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°.

**Art. 5.** Pour déterminer si une personne souhaitant se porter candidat est un intégrant au statut obligatoire, le bailleur vérifie par le biais de la Banque-carrefour intégration civique si celle-ci dispose d'un des attestations ou documents suivants :

1° une attestation d'intégration civique;

2° une attestation d'exonération;

3° une attestation EVC;

4° le contrat d'intégration civique;

5° une attestation de présentation, visée à l'article 10, § 2, de l'arrêté sur l'intégration civique, délivrée par le bureau d'accueil.

Lorsque le bailleur n'a pas pu déterminer à la lumière des attestations ou pièces, visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, que la personne qui souhaite se porter candidat, est un intégrant au statut obligatoire, il renvoie la personne au bureau d'accueil si :

1° la personne ayant la nationalité belge, n'est pas née en Belgique;

2° la personne ne possède ni la nationalité belge, ni la nationalité de l'un des Etats de l'UE+, comme prévu à l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 17° du décret sur l'intégration civique.

Si la personne qui souhaite se porter candidat, possède l'une des attestations ou pièces, visées à l'alinéa deux, il remplit la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 5°.

**Art. 6.** § 1<sup>er</sup>. Le bailleur communique par la Banque-carrefour intégration civique :

1° à la "Huis van het Nederlands", les données d'identité du candidat locataire qui a soumis la déclaration, visée à l'article 4, alinéa deux, 3° ou 4°;

2° au bureau d'accueil, les données d'identité du candidat locataire qui a produit l'attestation, visée à l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, 4° ou 5°.

Ces données doivent être communiquées dans les sept jours ouvrables après l'inscription dans le registre, visé à l'article 7.

§ 2. Sur la base des informations de la Banque-carrefour intégration civique ou de celles des dispensateurs de formation, la "Huis van het Nederlands" vérifie si le candidat locataire a entamé et suit régulièrement le cours proposé de néerlandais, deuxième langue. Si la "Huis van het Nederlands" constate qu'un candidat locataire, visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, n'a pas entamé le cours proposé de néerlandais, deuxième langue ou n'était pas présent pendant au moins 80 % du temps, elle en avertit par écrit le bailleur dans les trente jours après la constatation.

Lorsque le bureau d'accueil constate qu'un candidat locataire, visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, n'a pas suivi régulièrement le programme de formation, visé à l'article 13, § 2, de l'arrêté sur l'intégration civique ou s'il constate que le candidat locataire a terminé prématurément de manière illégitime le programme de formation, comme prévu à l'article 13, § 3, de l'arrêté sur l'intégration civique, le bureau d'accueil en avertit le bailleur dans les trente jours après cette constatation.

#### CHAPITRE IV. — *Registre d'inscription*

**Art. 7.** Chaque locataire tient un registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits selon l'ordre de l'introduction de la demande d'inscription, avec mention des règles de priorité éventuelles, visées aux articles 19, 20 et 21, § 2. Lorsqu'un candidat locataire est rayé du registre, la raison en est conservée jusqu'à ce que la première actualisation suivante du registre, visée à l'article 8, soit effectuée. Le Ministre arrête les modalités en la matière en le modèle.

Pour pouvoir exercer le contrôle du registre et des attributions, le bailleur tient le registre à la disposition du contrôleur. Ce dernier a le droit de demander copie du registre.

Une version écrite ou numérique du registre sans données personnelles, est mise à la disposition du candidat locataire.

**Art. 8.** Les registres d'inscription sont au moins mis à jour chaque année impaire. A cette occasion il est vérifié si le candidat locataire remplit toujours la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, eu égard à sa situation familiale au 1<sup>er</sup> mai de cette année. Les données des candidats locataires qui ne sont inscrits que depuis six mois, ne pas mises à jour.

Le contrôleur surveille ces opérations.

**Art. 9.** A l'inscription, le bailleur communique au candidat locataire :

1° les conditions d'inscription et d'admission;

2° la règle que toutes les personnes majeures qui occuperont l'habitation sociale au début du bail ainsi que les personnes, visées à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 34°, c) et d), du Code flamand du Logement, doivent remplir les conditions d'admission au moment de l'adhésion au bail en cours.

3° les règles d'attribution;

4° l'information sur les types d'habitations susceptibles d'être occupées rationnellement par le candidat locataire;

5° la règle qu'à un candidat locataire qui souhaite s'inscrire pour une habitation qui ne répond pas à l'occupation rationnelle, l'habitation n'est attribuée qu'au candidat locataire dont la composition du ménage, approche le plus l'occupation rationnelle dans la mesure où aucun autre candidat locataire avec une occupation rationnelle adaptée ne soit inscrit pour cette habitation.

6° la règle que si une demande de regroupement familial a été introduit ou sera introduite, le candidat locataire doit s'inscrire pour une habitation qui répond à l'occupation rationnelle, eu égard à la composition du ménage après le regroupement familial.

Au cas où le bailleur serait une société de logement social, celle-ci communique à l'inscription au candidat locataire que ce dernier a la faculté à transmettre sa candidature par la société de logement social aux autres sociétés de logement social actives dans cette commune et les communes limitrophes.

le Ministre peut étendre l'application de l'alinéa deux aux autres bailleurs.



**Art. 10.** Le candidat locataire peut indiquer le type et la localisation des habitations pour lesquelles il souhaite s'inscrire. En même temps il peut mentionner le loyer maximal qu'il désire payer. Dans ce cadre, le bailleur donne des explications sur le calcul du loyer et des loyers des habitations du type et de la localisation choisis. Le loyer maximal, indiqué le cas échéant est ajusté chaque année le 1<sup>er</sup> janvier, comme prévu à l'article 40.

Le bailleur peut refuser cette préférence du candidat locataire, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si elle rend l'attribution impossible.

Lorsque le bailleur ne peut pas obtenir la composition exacte du ménage par le biais de la Banque-carrefour de la Sécurité sociale, le candidat locataire la communique au bailleur à l'inscription.

Le cas échéant, le candidat locataire communique au bailleur à l'inscription les données des membres du ménage à l'étranger pour lesquels un regroupement familial a été demandé ou sera demandé.

Si, après la date d'inscription, le regroupement familial ou l'adresse du candidat locataire se modifie, ce dernier doit le signaler au bailleur dans un mois après la modification.

**Art. 11.** Le candidat locataire reçoit une attestation d'inscription qui mentionne :

1° la date d'inscription;

2° le numéro d'inscription;

3° la préférence, visée à l'article 10, alinéa 1<sup>er</sup>;

4° les jours et heures auxquels la version écrite ou numérique du registre sans données personnelles peut être consulté;

5° le cas échéant, la demande du candidat locataire de faire transmettre sa candidature par le bailleur à d'autres bailleurs actifs dans la commune et dans les communes limitrophes;

6° le droit de recours, visé à l'article 30 et la communication du droit de réclamation dans le chef du candidat locataire sur la base du décret du 1<sup>er</sup> juin 2001 octroyant un droit de réclamation à l'égard d'administrations;

7° les cas dans lesquels le bailleur procède à la radiation du registre d'inscription;

8° la communication que le candidat locataire autorise par son inscription le bailleur à se faire communiquer par les institutions et administrations locales les déclarations, attestations ou données nécessaires concernant les conditions et obligations prescrites par le présent arrêté;

9° la communication que les candidats locataires, visés à l'article 1<sup>er</sup>, 17°, b), ne peuvent occuper l'habitation sociale s'ils répondent aux conditions d'admission au moment de l'attribution de l'habitation sociale ou de l'adhésion au bail en cours.

10° les coordonnées de l'agence "Inspectie RWO";

11° la communication du mode de publication du règlement de location interne.

Lorsqu'un candidat locataire a recours à la demande, visée à l'article 9, alinéa deux, la société de logements sociaux transmet la candidature dans un délai de quinze jours calendaires à partir de l'inscription aux autres sociétés de logement social qui sont actives dans cette commune ou dans les communes limitrophes. Moyennant l'accord du candidat locataire et dans la mesure où il est disponible, la société de logement social transmet dans les trente jours après l'inscription un dossier comprenant les données reprises à l'article 3 et une copie des pièces justificatives aux autres sociétés de logement social. L'autre société de logement social fait parvenir au candidat locataire intéressé dans un délai de quinze jours calendaires à compter de la réception de la candidature, un accusé de réception de la demande et communique que le candidat locataire peut indiquer la préférence, visée à l'article 10, alinéa 1<sup>er</sup>, dans un délai que l'autre société de logement social fixe. Le candidat locataire reçoit l'accusé de réception s'il a indiqué sa préférence.

**Art. 12.** § 1. Il est procédé à la radiation d'une candidature du registre d'inscription dans les cas suivants :

1° si le candidat locataire a accepté une habitation qui lui a été proposée;

2° s'il appert que le candidat locataire ne remplit plus les conditions d'inscription, visées aux articles 3, 4 et 5;

3° s'il appert, au moment qu'une habitation est proposée au candidat locataire, qu'il ne remplit plus les conditions d'admission reprises aux articles 14, 15 et 16;

4° si le candidat locataire a été inscrit suite à des déclarations ou données inexactes ou incomplètes qu'il a faites ou communiquées de mauvaise foi;

5° si le candidat locataire en fait la demande écrite;

6° à l'occasion du deuxième refus ou de la deuxième non-réaction par le candidat locataire lorsqu'une habitation lui est proposée qui correspond à son choix en matière de localisation, type et loyer maximal, à la condition que le candidat locataire ait reçu un délai pour réagir de quinze jours calendaires au moins à partir de la date de la poste de la lettre contenant la proposition. A l'occasion de la proposition de l'habitation suivante, le bailleur doit avertir le candidat locataire du fait qu'en cas de refus ou de non-réaction de sa part, la candidature sera radiée.

Pour des raisons graves, le bailleur peut renoncer à l'application du motif de radiation, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 6°. Le contrôleur surveille cette dérogation.

Le bailleur peut décider de procéder à la radiation d'une candidature du registre d'inscription en cas de retour d'une lettre non distribuée à l'occasion de la mise à jour du registre ou de la proposition d'une habitation, à la condition qu'il envoie la lettre à l'occasion de la mise à jour du registre ou de la proposition d'une habitation, à la dernière adresse connue reprise au registre national, à moins que le candidat locataire ait demandé explicitement d'envoyer la courrier à une autre adresse.

Lorsque le bailleur décide de procéder à la radiation, prévue à l'alinéa trois, le motif de radiation est mentionné sur l'attestation d'inscription, visée à l'article 11 et dans le règlement de location interne. Le bailleur transmet une copie du règlement de location interne au contrôleur dans un délai de quatre mois après l'entrée en vigueur du présent arrêté. Les modifications ultérieures doivent être communiquées sans délai au contrôleur.

Le bailleur avertit par écrit le candidat locataire de la radiation, sauf si celle-ci s'opère en application de l'alinéa trois.

§ 2. Si les candidats locataires inscrits sous le même numéro d'inscription décident de ne plus se porter candidats ensemble, la procédure suivante doit être suivie :

1° si seulement un des candidats locataires désire conserver l'inscription, le numéro d'inscription initial est maintenu;

2° si plusieurs candidats locataires souhaitent conserver l'inscription, le numéro d'inscription initial est radié et les candidats locataires sont réinscrits sous un nouveau numéro d'inscription.

CHAPITRE V. — *Conditions d'admission et attribution de l'habitation de location sociale*

*Section I<sup>re</sup>. — Organe compétent de décision*

**Art. 13.** Une habitation sociale est attribuée par l'organe de décision du bailleur ou par la ou les personnes qu'il désigne à cet effet.

*Section II. — Conditions d'admission*

**Art. 14.** Un candidat locataire peut être admis à une habitation de location sociale s'il répond aux conditions d'admission qui sont les mêmes que les conditions d'inscription, visées à l'article 3. L'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, ne s'applique pas dans le cadre de l'admission à une habitation de location sociale.

En cas d'application de l'article 3, § 4, 2°, 3° ou 4°, le candidat locataire doit, soit aliéner, soit louer à un bailleur pour une période d'au moins neuf ans ou la mettre à sa disposition à titre gratuit, dans un an après l'attribution de l'habitation. Si l'habitation est vendue au cours d'une mise en location ou une mise à disposition, le bailleur est doté d'un droit de préemption contractuel. Un office de location sociale peut transférer ce droit de préemption à un autre bailleur.

La mise en location ou la mise à disposition font l'objet d'une convention avec le bailleur, établie conformément au modèle que le Ministre fixe.

*Section III. — Disposition à apprendre la langue et à l'intégration comme condition d'inscription*

**Art. 15.** § 1<sup>er</sup>. Le candidat locataire remplit la condition d'admission concernant la disposition à apprendre le néerlandais, s'il :

1° s'il a produit à l'inscription l'un des documents, visés à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, ou la déclaration, visée à l'article 4, alinéa deux, 1° ou 2°, ou si le bailleur a obtenu les déclarations de la Banque-carrefour intégration civique à l'inscription du candidat locataire, ou,

2° peut produire à l'admission, l'un des documents, visés à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, ou :

3° si le bailleur obtient l'une des déclarations suivantes par le biais de la Banque—carrefour intégration civique ou s'il peut produire lui-même l'une des déclarations suivantes si elles ne sont pas disponibles via la Banque-carrefour intégration civique :

a) la déclaration mentionnée à l'article 4, alinéa deux, 1°;

b) la déclaration mentionnée à l'article 4, alinéa deux, 2°;

c) une déclaration de la "Huis van het Nederlands" faisant apparaître que le candidat locataire suit un cours de néerlandais, deuxième langue, du niveau A.1. Breakthrough du cadre de référence européen pour langues étrangères et qu'il était présent pour 80 % au minimum ou qu'il pourra encore être présent pour 80 %;

d) une déclaration de la "Huis van het Nederlands" faisant apparaître que celle-ci a organisé il y a moins de six mois un accueil, tel que visé à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, 2° de l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 mars 2005 relatif au projet "Huis van het Nederlands".

Le Ministre peut assouplir la présence minimale de 80 %, visée à l'alinéa deux, 3°, pour les catégories de personnes que le Ministre fixe.

§ 2. La condition de disposition à apprendre la langue ne s'applique pas à la personne régie par le § 1<sup>er</sup>, 3°, c), ou d), si cette personne ne peut pas remplir cette condition pour des raisons professionnelles, médicales ou personnelles. Le Ministre arrête les modalités en la matière.

Il est accordé au candidat locataire dont l'état de santé empêche de manière durable la participation ou la continuation de sa participation à un cours de néerlandais, deuxième langue, une exonération de la condition d'admission concernant la disposition à apprendre le néerlandais, moyennant production d'un certificat médical.

La personne régie par l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, remplit la condition d'admission concernant la disposition à apprendre le néerlandais.

**Art. 16.** Le candidat locataire dont il est constaté qu'il est un intégrant au statut obligatoire, remplit la condition d'admission concernant la disposition à suivre le parcours d'intégration civique :

1° si à l'inscription, il a produit l'attestation visée à l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° ou 2° ou si le bailleur a reçu les attestations par le biais de la Banque-carrefour intégration civique à l'inscription du candidat locataire, ou;

2° si le bailleur obtient l'une des pièces suivantes par le biais de la Banque-carrefour intégration civique ou si le candidat locataire peut produire lui-même l'une des pièces suivantes si elles ne sont pas disponibles via la Banque-carrefour intégration civique :

a) l'attestation mentionnée à l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°;

a) l'attestation mentionnée à l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°;

a) l'attestation mentionnée à l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°;

d) le contrat d'intégration civique, dans la mesure où le candidat locataire n'a pas enfreint l'article 5, § 3, 2°, du décret sur l'intégration civique;

e) une attestation de présentation, visée à l'article 10, § 2, de l'arrêté sur l'intégration civique, dans la mesure où la date de délivrance de l'attestation ne date pas de plus de trois mois.

*Section IV. — Les règles standard de priorité et d'attribution*

**Art. 17.** La VMSW et les sociétés de logement social utilisent les systèmes d'attribution, visé aux articles 18, 19 et 20. Les offices de location sociale utilisent le système d'attribution, visé à l'article 21. Les autres bailleurs optent pour un des deux systèmes d'attribution susmentionnés. Le système d'attribution appliqué par le bailleur, est intégralement repris dans le règlement de location interne.

**Art. 18.** Dans le premier système d'attribution, il est compte tenu successivement :

- 1° de l'occupation rationnelle de l'habitation :
- 2° des règles de priorité absolues, visées à l'article 19;
- 3° des règles de priorité optionnelles, visées à l'article 20;
- 4° de l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre d'inscription.

Préalablement aux attributions, le bailleur concrétise l'occupation rationnelle qui est adaptée au propre patrimoine, compte tenu du nombre d'habitants envisagé, visé à l'article 50. Cette concrétisation doit être reprise dans le règlement interne de location.

L'évaluation de l'occupation rationnelle tient compte des enfants placés dont le candidat locataire assume le coparentage ou un droit de fréquentation et qui ne résideront pas à titre permanent dans l'habitation. Les enfants devenant majeurs sont toujours pris en compte tant qu'ils n'ont pas atteint l'âge de vingt-cinq ans et que leur résidence à temps partiel dans l'habitation continue. Le candidat locataire peut renoncer à l'application de ce droit. Il peut révoquer à tout moment la renonciation à ce droit.

Si le regroupement familial, visé à l'article 10, alinéa quatre, n'a pas encore eu lieu au moment qu'une habitation qui est adaptée au groupement familial pourrait être attribuée, il est attribué au candidat locataire une habitation correspondant à la composition de son ménage et à son état physique, en tenant compte des règles de priorité visées aux articles 19 et 21.

**Art. 19.** Le premier système d'attribution oblige le bailleur à accorder successivement la priorité aux candidats locataires suivants :

- 1° le candidat locataire, en application de l'article 30, alinéa quatre;
- 2° le candidat locataire qui doit être relogé conformément à l'article 18, § 2, alinéa deux, 26, 60, § 3 et 90, § 1<sup>er</sup>, alinéa quatre du Code flamand du Logement. Le locataire d'une habitation sociale qui est relogé par le même bailleur, n'est pas régi par l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°.
- 3° le candidat locataire qui loue une habitation sociale qui ne répond pas à l'occupation rationnelle et qui souhaite déménager vers une habitation de location sociale appartenant au même bailleur qui répond à l'occupation rationnelle, si le locataire a rempli ses obligations en tant que candidat locataire, visées à l'article 10, alinéas trois et quatre, à l'inscription initiale. Le locataire n'est pas régi par l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°;
- 4° le candidat locataire, visé à l'article 18, alinéa quatre;
- 5° le candidat locataire qui avait dans la commune où se situe l'habitation à attribuer, sa résidence principale dans un bien immeuble dont la destination principale n'est pas le logement, à la date à laquelle l'inspecteur du logement l'a constaté, conformément à l'article 20, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, du Code flamand du Logement;
- 5° le candidat locataire qui avait sa résidence principale dans une habitation dans la commune où l'habitation à attribuer est située, à la date à laquelle :
  - a) a été déclarée inhabitable, conformément à l'article 135 de la nouvelle Loi communale et dont l'évacuation était nécessaire;
  - b) a été déclarée inhabitable ou inadaptée ou a été examinée par l'inspecteur du logement, conformément à l'article 15 du Code flamand du Logement, dans la mesure où l'habitation présente au moins trois défauts de catégorie III en matière de stabilité et d'humidité ou au moins deux défauts de catégorie III en matière de stabilité et d'humidité et un défaut de catégorie IV, suivant le rapport technique joint en annexe à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préemption et au droit de gestion sociale d'habitations. Cela vaut également pour les chambres, visées à l'article 2, 3°, du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants;
- 7° le candidat locataire qui avait sa résidence principale dans une habitation à la date à laquelle celle-ci fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.

Une habitation, un bien immeuble ou une chambre ne donne qu'une fois droit à la priorité, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, 6° et 7°. Pour pouvoir bénéficier de cette priorité, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, 6° et 7°, le candidat locataire doit avoir occupé l'habitation, le bien immeuble ou la chambre pendant au moins six mois. La priorité, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, 6° et 7°, est en outre seulement accordée si le candidat locataire s'est fait inscrire dans le registre, visé à l'article 7, dans les deux mois au maximum après la décision de l'inspecteur du logement, après la date de déclaration d'inhabitabilité ou d'inadaptation ou après la date de l'arrêté d'expropriation.

Un candidat locataire qui répond aux conditions d'une priorité comme prévue au présent article, n'a plus droit à une règle de priorité après avoir refusé une proposition d'attribution d'une habitation qui répond à son choix quant au type, à la localisation et au loyer maximal.

**Art. 20.** § 1. Dans le cadre du premier système d'attribution, le bailleur peut décider, après application des règles de priorité obligatoires, visées à l'article 19 et dans les limites du règlement d'attribution, de donner priorité au candidat locataire qui :

- 1° habite ou a habité au moins trois ans dans la période de six ans pour l'attribution, dans la commune où l'habitation à attribuer est située ou dans la commune située dans le ressort du bailleur;
- 2° qui n'est pas encore locataire d'un bailleur ou qui n'a pas conclu un bail de durée indéterminée avec une société de logement social.

Le bailleur peut appliquer successivement les règles de priorité, visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°.

Les règles de priorité, visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, peuvent s'appliquer à tout ou à partie du patrimoine.

§ 2. Le bailleur peut décider d'appliquer la dérogation à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, visée à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, également aux locataires d'autres bailleurs.

Il peut limiter cette exception dans le temps, à des locataires d'un bailleur spécifique ou à des locataires qui doivent être relogés suite à un projet de rénovation spécifique.

§ 3. Le bailleur peut décider d'également appliquer la règle de priorité, visée à l'article 19, alinéa premier, 3<sup>o</sup>, au candidat locataire qui est locataire auprès d'un autre bailleur d'une habitation de location sociale qui ne répond pas à l'occupation rationnelle et qui veut déménager vers une habitation qui répond à l'occupation rationnelle.

Le bailleur peut limiter cette priorité dans le temps, à des locataires de certains autres bailleurs, à des types d'habitations spécifiques ou à certains quartiers. Il peut limiter cette priorité à des opérations spécifiques de déménagement, tels que les déménagements d'une plus grande habitation dans une plus petite. Il peut lui-même décider s'il applique ou non les conditions, visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 2<sup>o</sup>, à ces candidats locataires.

§ 4. Lorsque le bailleur décide d'appliquer les dispositions visées aux §§ 1<sup>er</sup>, 2 et 3, il le mentionne dans le règlement de location interne. Il informe tous les candidats locataires et le contrôleur de sa décision. Cette décision peut être revue après échéance d'un délai d'au moins douze mois.

**Art. 21.** § 1. Dans le premier système d'attribution, il est compte tenu successivement :

- 1<sup>o</sup> de l'occupation rationnelle de l'habitation, conformément à l'article 18, alinéas trois et quatre;
- 2<sup>o</sup> des règles de priorité absolues, visées à l'article 2;
- 3<sup>o</sup> du système à points, visé au § 3;
- 4<sup>o</sup> de l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre d'inscription.

§ 2. Le bailleur est obligé à accorder successivement la priorité aux candidats locataires suivants :

- 1<sup>o</sup> le candidat locataire, visé à l'article 19, alinéa premier, 1<sup>o</sup>;
- 2<sup>o</sup> le candidat locataire, visé à l'article 19, alinéa premier, 2<sup>o</sup>;
- 3<sup>o</sup> le candidat locataire, visé à l'article 19, alinéa premier, 4<sup>o</sup>.

Un office de location sociale peut accorder une priorité absolue à un candidat locataire qui propose lui-même une habitation qui est adaptée à la composition de son ménage ou, le cas échéant, à sa condition physique ou à celle d'un ou plusieurs membres de son ménage. L'office de location sociale peut refuser l'habitation proposée à cause des conditions contractuelles, de la qualité ou du confort de l'habitation. Si l'office de location sociale décide d'appliquer cette règle de priorité, il le mentionne dans le règlement de location interne.

§ 3. Le système à points est basé sur, d'une part, quatre priorités obligatoirement pondérées, notamment la nécessité de logement, la charge d'enfants, le revenu utilisable actuel et la demande de mutation d'un locataire occupant de la part du bailleur, et, d'autre part, deux priorités optionnelles pondérées, notamment le nombre d'années que le candidat locataire est inscrit au registre d'inscription ainsi que le nombre d'années que le candidat locataire réside dans la commune ou le ressort.

Le Ministre définit les priorités pondérées et décide quelle importance doit y être accordée.

**Art. 22.** Le bailleur peut, de manière motivée, refuser l'attribution d'une habitation au candidat locataire qui est ou a été locataire d'un bailleur et :

- 1<sup>o</sup> dont le contrat de location a été terminé sur la base de l'article 98, § 3, 2<sup>o</sup>, du Code flamand du Logement, ou suite à une évaluation négative telle que visée à l'article 32, § 1<sup>er</sup>;
- 2<sup>o</sup> qui habite ou a abandonné l'habitation d'un bailleur dans la mesure où il a été démontré qu'il a manqué de manière grave ou permanente à ses obligations.

Si le contrat de location a été résilié pour cause de non-paiement au bailleur, le bailleur peut refuser l'attribution d'une habitation si le candidat locataire, au moment de l'attribution, n'a pas encore remboursé ses dettes auprès dudit bailleur. L'attribution ne peut être refusée lorsque le candidat locataire fait l'objet d'un règlement collectif de dettes, conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, ou d'un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un C.P.A.S. ou d'une autre institution agréée par la Communauté flamande pour la médiation de dettes;

Dans des cas exceptionnels, le bailleur peut refuser l'attribution d'une habitation à un candidat locataire pour autant qu'il puisse être démontré que le candidat locataire a apparemment commis des faits graves dont il est accepté qu'ils peuvent causer une sérieuse menace en matière de viabilité. S'il s'avère que le bailleur refuse des attributions sur la base d'indications qui sont insuffisamment motivées, le contrôleur peut décider que chaque décision de refus sur cette base peut lui être présentée.

Au lieu de refuser l'attribution, le bailleur peut imposer au candidat-locataire l'acceptation de mesures accompagnatrices.

Sous peine de nullité de la décision, le bailleur est tenu à signifier au candidat-locataire le refus d'attribution motivé dans les quinze jours après la décision, avec mention du droit de recours, visé à l'article 30.

Lorsque l'attribution d'une habitation est refusée, l'offre d'une habitation peut être sursise pendant une période d'au maximum un an après ce refus.

**Art. 23.** S'il s'agit d'habitations qui sont réalisées ou financées dans le cadre d'un programme particulier et aux conditions d'engagements spécifiques, les dispositions des articles 18 à 21 ne s'appliquent que pour autant que ces engagements sont respectés. Dans ce cas, il peut être dérogé à la condition de revenu, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 2<sup>o</sup>, qui vaut comme condition d'inscription et d'admission.

**Art. 24.** § 1. Le bailleur peut accorder une attribution accélérée à un candidat locataire en dérogeant aux règles d'attribution, visés aux articles 18 à 21 inclus.

La décision de procéder à l'attribution accélérée d'une habitation, doit être fondée sur des circonstances particulières de nature sociale.

Le contrôleur surveille l'attribution accélérée. S'il s'avère que le bailleur procède à des attributions accélérées qui sont insuffisamment motivées, il peut décider que toute décision d'attribution accélérée lui soit présentée.

§ 2. Le C.P.A.S. de la commune concernée peut demander une attribution accélérée d'une habitation à un bailleur au profit d'un sans-abri. Le bailleur peut invoquer comme condition l'offre de mesures accompagnatrices, autres que les tâches d'accompagnement de base, visées à l'article 32, § 1<sup>er</sup>, alinéa trois, offertes par le C.P.A.S. ou, sur initiative du C.P.A.S., par d'autres acteurs compétents en matière du bien-être social.

Le bailleur ne peut refuser la demande :

1° que lorsque le bailleur veut lier l'attribution accélérée à des mesures accompagnatrices assurées par le C.P.A.S. ou par un autre acteur compétent en matière du bien-être social, mais que le sans-abri n'est pas disposé à accepter cette condition;

2° que lorsque le bailleur veut lier l'attribution accélérée à des mesures accompagnatrices assurées par le C.P.A.S. ou par un autre acteur compétent en matière du bien-être social, mais que le C.P.A.S. ne réagit pas à la demande en vue de prévoir ces mesures accompagnatrices;

3° que lorsqu'il a déjà procédé à au moins 4 % d'attributions sur la base de la possibilité d'attribution accélérée, visée au premier alinéa, par rapport à la moyenne du nombre d'attributions par an;

4° que lorsque le C.P.A.S. ne veut pas prendre la responsabilité financière à charge.

Le bailleur communique sa motivation détaillée au C.P.A.S. dans le mois après la demande.

§ 3. L'attribution accélérée n'est possible que lorsqu'une habitation de location sociale répondant à la condition de l'occupation rationnelle est libérée.

*Section V. — Dispositions applicables lorsqu'un règlement d'attribution tel que visé à l'article 95, § 1<sup>er</sup>, alinéa trois, 3°, du Code flamand du Logement, est établi.*

*Sous-section I<sup>re</sup>. — Disposition générale*

**Art. 25.** A la section V, il est entendu par "commune" : la commune ou le rapport de coopération intercommunal.

*Sous-section II. — Etablissement du règlement d'attribution et approbation*

**Art. 26.** § 1. Lorsque la commune veut tenir compte du lien local avec les candidats locataires, la nécessité de logement de groupes cibles spécifiques ou avec une viabilité perturbée ou menacée dans certains quartiers ou complexes, elle peut établir des règles d'attribution spécifiques à cet effet dérogeant aux règles visées à la section IV, à condition qu'elle tienne compte des règles visées à la section IV. A cet effet, elle y implique les bailleurs ainsi que les acteurs locaux en matière de logement et de bien-être social. Le règlement d'attribution, étant un document public, peut avoir trait à toutes les habitations de la commune ou d'une partie de la commune.

§ 2. La commune présente le règlement d'attribution ainsi que toutes ses modifications pour approbation au Ministre ou à son délégué. Le règlement d'attribution reprend les données objectives motivant la nécessité de l'établissement d'un règlement d'attribution.

Afin d'être recevable, les documents suivants doivent être ajoutés au règlement d'attribution :

1° la décision communale sur la procédure à suivre de réalisation du règlement d'attribution;

2° l'avis des bailleurs et des acteurs locaux en matière de logement et de bien-être social.

La commune fixe la manière dont le règlement d'attribution est publié.

§ 3. L'approbation est refusée lorsque le règlement d'attribution porte préjudice aux lois et décrets et leurs arrêtés d'exécution ou à l'intérêt général. La décision d'approbation ou de refus d'approbation est prise dans les nonante jours calendaires après la notification de réception de la demande d'approbation par le Ministre ou son mandataire. Lorsque dans ce délai aucune décision n'a été notifiée à la commune, la décision est réputée être acquise. Une copie du règlement d'attribution est transmise au contrôleur.

§ 4. Le contrôleur peut obliger le bailleur à appliquer les règles d'attribution, visées à la section IV du présent chapitre, lorsqu'il ne respecte pas les conditions du règlement d'attribution approuvé.

*Sous-section III. — Le lien local du candidat locataire avec la commune*

**Art. 27.** La règle de priorité optionnelle, visée à l'article 20, alinéa premier, 1°, et la priorité optionnelle pondérée du "nombre d'années que le candidat locataire réside dans la commune ou dans le ressort", visée à l'article 21, § 3, alinéa premier, peuvent être complétées par un règlement qui donne priorité aux candidats locataires :

1° qui travaillent dans la commune où l'habitation à attribuer est située;

2° dont les enfants en âge scolaire vont à une école dans la commune où l'habitation à attribuer est située;

3° qui habitent ou ont habité pendant un certain nombre d'années, à définir dans le règlement d'attribution, dans le voisinage ou le quartier dans lequel l'habitation à attribuer est située.

*Sous-section IV. — La nécessité de logement de groupes cibles spécifiques dans une commune*

**Art. 28.** § 1<sup>er</sup>. La commune peut délimiter un ou plusieurs groupes cibles éprouvant des problèmes spécifiques en vue de trouver une habitation adaptée et financièrement abordable. Elle peut accorder une priorité à ces groupes cibles lors de l'attribution d'habitations de location sociale

Ces habitations sociales peuvent uniquement être attribuées en respectant la priorité visée à l'alinéa premier aux candidats locataires qui répondent à la condition de l'occupation rationnelle.

§ 2. Si la commune veut appliquer la priorité, visée au § 1<sup>er</sup>, le règlement d'attribution doit contenir un plan relatif aux groupes cibles. Le plan relatif aux groupes cibles est dressé en concertation avec les administrations locales et les acteurs locaux de bien-être social. La commune utilise les données du plan politique social local, dressé conformément à l'article 4 du décret du 19 mars relatif à la politique sociale locale.

Le plan relatif aux groupes cibles doit au moins comprendre les données suivantes pour chaque groupe cible :

1° une description du groupe cible;

2° les problèmes spécifiques que ce groupe éprouve dans la recherche d'une habitation adaptée et financièrement abordable;

3° si disponibles, les données mathématiques sur le nombre de candidats locataires appartenant au groupe cible;

4° les mesures parallèles prises au profit du groupe cible par les administrations locales et les acteurs locaux de bien-être social.

## Sous-section V. — Surveillance et réparation de la viabilité

**Art. 29.** § 1<sup>er</sup>. S'il est démontré que la viabilité d'un ou plusieurs quartiers ou bâtiment est sérieusement menacée ou perturbée, des règles d'attributions dérogatoires peuvent être appliquées.

Dans ce cas, le plan d'attribution doit contenir un plan de viabilité. Le plan de viabilité est dressé en concertation avec les habitants, les administrations locales et les acteurs locaux de bien-être social.

Le plan de viabilité commence par une analyse des problèmes. Cette analyse des problèmes, soutenue par les données formant une indication de la viabilité sérieusement menacée ou perturbée, doit précéder la définition des mesures à prendre. Les caractéristiques des habitants et des environs influençant de façon négative la viabilité, doivent être déterminés. Les mesures à prendre peuvent envisager une modification de conduite ou d'attitude des habitants ou de la composition des habitants ou avoir trait à l'amélioration de la qualité des environs.

Les règles d'attributions dérogatoires sont reprises dans le règlement d'attribution, ainsi que la manière dont elles seront appliquées. Des mesures compensatoires doivent être prises pour les gens auxquels aucune habitation n'est attribuée suite à l'application des mesures d'attribution dérogatoires au moment où ils pourraient faire l'objet d'une attribution conformément aux règles d'attribution prioritaires normales, visées à la section IV.

§ 2. Lorsque le revenu moyen des locataires est inférieur à la limite de revenu, visée à l'article 3, § 2, alinéa premier, 1°, et lorsqu'au moins 4 % des habitations des habitations dans la commune sont louées conformément au présent arrêté, l'application des limites de revenu rehaussées à l'inscription peut faire partie du plan de viabilité :

- 1° 26 850 euros pour une personne isolée sans personnes à charge;
- 2° 28 350 euros pour un handicapé isolé tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 22°, b);
- 3° 35 800 euros majorés de 1.500 euros par personne à charge pour d'autres;

Si une personne répond à la définition d'une personne à charge, telle que définie à l'article 1<sup>er</sup>, 22°, a), et à la définition d'une personne à charge, telle que définie à l'article 1<sup>er</sup>, 22°, b), cette personne compte pour deux personnes à charge.

L'application de cette mesure ne peut pas mener à une situation où plus de 40 % des locataires de la commune bénéficient d'un revenu supérieur aux limites de revenu, visées à l'article 3, § 2. Cette mesure ne peut être appliquée qu'aux quartiers ou bâtiments pour lesquels un plan de viabilité a été établi.

CHAPITRE VI. — *Recours*

**Art. 30.** En ce qui concerne les décisions du bailleur mentionnées ci-après, le candidat locataire ou le locataire qui se sent défavorisé par cette décision peut demander une évaluation du contrôleur par lettre motivée recommandée :

- 1° la décision ayant trait à l'attribution d'une habitation;
- 2° la décision de ne pas accorder une dérogation, telle que visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa trois, ou d'accorder une attribution accélérée, telle que visée à l'article 24;
- 3° la décision de rayer le candidat locataire du registre;
- 4° la décision de refuser un candidat locataire, en application de l'article 22;
- 5° la décision de dissoudre le contrat de location.

Le concerné doit demander l'évaluation du contrôleur dans les trente jours après la notification de la décision, sauf dans le cas visé à l'alinéa premier, 1°. Dans ce cas, il doit demander l'évaluation dans les six mois.

Le contrôleur évalue le bien-fondé et transmet son évaluation au locataire et aux concernés dans les trente jours à partir de la date du dépôt à la poste de la lettre recommandée du concerné, sauf dans le cas visé à l'alinéa premier, 5°. Dans ce cas, le contrôleur transmet son évaluation dans les quinze jours. Le bailleur notifie sa nouvelle décision motivée au concerné dans les trente jours après réception de l'évaluation du contrôleur, et en fournit une copie au contrôleur à la même date.

Lorsque le bailleur constate que dans le cas, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, l'attribution au concerné aurait dû se faire, ou dans le cas, visé à l'alinéa premier, 4°, que le concerné a injustement été refusé, ou si aucune décision n'est notifiée dans les trente jours de la réception de l'évaluation du contrôleur, le candidat locataire bénéficie de la priorité, visée à l'article 19, alinéa premier, 1°, et à l'article 21, § 2, alinéa premier, 1°.

Si dans les trente jours après la réception de l'évaluation du contrôleur, aucune décision n'est notifiée :

- 1° dans le cas, visé à l'alinéa premier, 2°, la dérogation, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa trois, ou l'attribution accélérée, visée à l'article 24, est attribuée;
- 2° dans le cas, visé à l'alinéa premier, 3°, la radiation est annulée;
- 3° dans le cas, visé à l'alinéa premier, 5°, le contrat de location n'est pas dissous.

CHAPITRE VII. — *Contrat de location, charges locatives et garantie*Section 1<sup>re</sup>. — *Contrat de location et expiration du contrat de location*

**Art. 31.** Les contrats de location ou de sous-location sont établis suivant les contrats type de location, joint en annexes Ire et II au présent arrêté. Il ne peut être dérogé au contrat de location type que dans les cas arrêtés par le Ministre.

**Art. 32.** § 1. Une période d'essai de deux ans est reprise dans le contrat type de location.

En application de l'article 92, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 3°, et 6°, du Code flamand du Logement, le bailleur peut résilier le contrat de location à la fin de la période d'essai lorsque le bailleur évalue le locataire de façon négative.

Avant que le bailleur puisse procéder à une évaluation négative, il doit avoir entendu le locataire. Il doit en outre avoir suffisamment sommé et accompagné le locataire pour autant qu'il s'agisse d'une tâche d'accompagnement appartenant aux tâches d'accompagnement de base du bailleur. Le Ministre fixe les tâches d'accompagnement de base. Lorsque le locataire a besoin d'un accompagnement spécialisé, le bailleur oriente le locataire vers le C.P.A.S.

Le bailleur doit démontrer qu'il a fait appel à la médiation du C.P.A.S. quand il décide de résilier le contrat de location lorsque le revenu du locataire ayant servi comme base du calcul du loyer est inférieur à 16.200 euros.

Lorsque le bailleur décide de résilier le contrat de location, il en informe le locataire trois mois avant la fin de la période d'essai du contrat de location. Il ne peut pas exister de disproportion manifeste entre les faits qui se sont produits pendant la durée de la période d'essai et la résiliation du contrat de location sur la base de ces faits. Les faits qui sont à la base de la résiliation sont à mettre à égalité des défauts graves du locataire vis-à-vis de ses obligations, visées à l'article 92, § 3, du Code flamand du Logement.

§ 2. Lorsque le locataire ne respecte pas l'obligation, visée à l'article 92, § 3, alinéa premier, 6° et 7°, du Code flamand du Logement, et qu'il peut être démontré de surcroît que cela mène à des problèmes de communication entre le bailleur et le locataire compromettant la viabilité d'entente, le bailleur résilie le contrat de location à la fin de la période d'essai. Le locataire sera évalué en matière de son respect de cette obligation trois mois avant la fin de la période d'essai.

L'obligation a été respectée :

1° quand le locataire a produit à l'inscription, à l'admission ou à l'adhérence au contrat de location courant, l'un des documents, visés à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, ou la déclaration, visée à l'article 4, alinéa deux, 1° ou 2°, ou si le bailleur a obtenu les déclarations de la Banque-carrefour intégration civique à l'inscription du candidat locataire, ou,

2° quand au moment de l'évaluation un des documents suivants peut être présenté par le locataire ou peut être obtenu par le bailleur via la Banque-carrefour intégration civique;

a) les documents visés à l'article 4, alinéa premier;

b) la déclaration mentionnée à l'article 4, alinéa deux, 1° ou 2°;

c) la déclaration, visée à l'article 15, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 3°, c), avec maintien de l'application de l'article 15, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux et § 2.

§ 3. Lorsque la "Huis van het Nederlands" constate pendant la période d'essai que le locataire n'a commencé le cours offert et entamé néerlandais deuxième langue ou était présent pendant moins de 80 % du temps de ce cours, avec maintien de l'application de l'article 15, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, la "Huis van het Nederlands" communique cette constatation par écrit dans les trente jours au locataire. Le bailleur en informe le locataire par écrit que c'est un grave défaut par rapport à ses obligations et que cela mène à la résiliation du contrat de location à la fin de la période d'essai, à condition qu'il puisse être démontré que le non respect de l'obligation, visé à l'article 92, § 3, alinéa premier, 6°, du Code flamand du Logement mène à des problèmes de communication entre le bailleur et le locataire influençant défavorablement la viabilité.

§ 4. Lorsque le locataire ne respecte pas l'obligation, visée à l'article 92, § 3, alinéa premier, 8° et 7°, du Code flamand du Logement, et qu'il peut être démontré de surcroît que cela mène à des problèmes de communication entre le bailleur et le locataire compromettant la viabilité d'entente, le bailleur résilie le contrat de location à la fin de la période d'essai. Le locataire sera évalué en matière de son respect de cette obligation trois mois avant la fin de la période d'essai.

L'obligation a été respectée :

1° quand le locataire a produit à l'inscription, à l'admission ou à l'adhérence au contrat de location courant, l'attestation, visée à l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2° ou 3°, ou si le bailleur a obtenu ces attestations de la Banque-carrefour intégration civique ou,

2° quand au moment de l'évaluation un des documents suivants peut être présenté par le locataire ou peut être obtenu par le bailleur via la Banque-carrefour intégration civique;

a) une attestation d'intégration civique;

b) le contrat d'intégration civique, dans la mesure où une attestation du bureau-accueil prouve que le locataire n'a pas enfreint l'article 5, § 3, 2, du décret sur l'intégration civique;

§ 5. Si le bureau-accueil constate pendant la période d'essai qu'une personne obligé à s'intégrer n'a pas régulièrement assisté au programme de formation, tel que visé à l'article 13, § 2, de l'arrêté sur l'intégration civique, ou si le bureau accueil constate que la personne obligée à s'intégrer a injustement et prématurément arrêté son programme de formation, tel que visé à l'article 13, § 2, de l'arrêté sur l'intégration civique, le bureau accueil le signale par écrit au bailleur dans les trente jours suivant cette constatation. Le bailleur en informe le locataire par écrit que cela est un grave défaut par rapport à ses obligations et que cela mène à la résiliation du contrat de location à la fin de la période d'essai, à condition qu'il puisse être démontré que le non respect de l'obligation, visé à l'article 92, § 3, alinéa premier, 8°, du Code flamand du Logement mène à des problèmes de communication entre le bailleur et le locataire influençant défavorablement la viabilité.

§ 6. Le contrat de location est résilié vis-à-vis de tous les locataires.

**Art. 33.** § 1. Le bailleur résilie le contrat de location pendant et après la période d'essai dans les cas énumérés ci-après :

1° lorsque le locataire ou les enfants mineurs acquièrent une entière habitation en pleine propriété ou en plein usufruit à l'intérieur du pays ou à l'étranger pendant le contrat de location;

2° lorsque le locataire ou les enfants mineurs acquièrent une entière parcelle destinée à la construction d'une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit à l'intérieur du pays ou à l'étranger pendant le contrat de location;

3° lorsque des manquements graves ou permanents sont constatés dans le chef du locataire quant aux obligations qui résultent de son contrat de location;

4° lorsque le sous-locataire a joui indûment de bénéfices accordés par le présent arrêté ou a été admis indûment à une habitation de location sur la base de déclarations inexactes ou incomplètes.

Si l'alinéa premier, 1°, s'applique, le délai de préavis est de six mois. Si l'alinéa premier, 2°, s'applique, le délai de préavis est de cinq ans. Si l'alinéa premier, 3° ou 4°, s'applique, le délai de préavis est de trois mois.

Si l'acquisition, visée à l'alinéa premier, 1°, se fait à titre gratuit, l'habitation ou son usufruit, selon le cas, doit être aliéné dans l'année suivant l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de location est résilié, moyennant un préavis de six mois.

Si l'acquisition, visée à l'alinéa premier, 2°, se fait à titre gratuit, la parcelle destinée à la construction ou son usufruit, selon le cas, doit être aliéné dans les cinq années suivant l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de location est résilié, moyennant un préavis de six mois.

La résiliation, visée à l'alinéa trois, est annulée si l'on renonce à l'usufruit avant l'expiration du préavis ou si, avant l'expiration du préavis, l'habitation acquise est soit aliénée, soit louée pour une période d'au moins neuf ans ou mise à la disposition, à titre gratuit ou non, d'un bailleur. Si l'habitation est vendue au cours de cette mise en location ou d'une mise à disposition, le bailleur est doté d'un droit de préemption contractuel. Un office de location sociale peut transférer ce droit de préemption à un autre bailleur. Ce contrat réglant la mise en location ou la mise à disposition, est dressé conformément au modèle, visé à l'article 14, alinéa trois.

§ 2. Lorsqu'à l'occasion d'une adaptation du loyer au 1<sup>er</sup> janvier pour les habitations assujetties au domaine d'application de la section Ire du chapitre VII, il ressort que le locataire paiera pour la troisième année consécutive le loyer de base de l'habitation, visé à l'article 38, et que pour la troisième année consécutive son revenu est au moins égale au double de la limite de revenu appliquée, visée à l'article 3, § 2, ou le cas échéant l'article 29, alinéa premier, le bailleur peut notifier la résiliation du contrat de location, moyennant un délai de préavis de douze mois. Lorsque le bailleur veut appliqué cette raison de résiliation, cela doit être repris dans le règlement interne de location.

§ 3. Le bailleur doit démontrer qu'il a fait appel à la médiation du C.P.A.S. quand il notifie la résiliation au locataire dont le revenu pendant l'année de référence ayant servi comme base du calcul du loyer est inférieur à 16.200 euros.

§ 4. Le préavis prend effet le premier jour du mois qui suit le mois dans lequel le bailleur ou le locataire ont donné congé par lettre recommandée.

§ 5. Le contrat de location est résilié vis-à-vis de tous les locataires.

#### *Section II. — Charges locatives et frais et indemnités à charge du bailleur*

**Art. 34.** Les charges locatives mises à charge du bailleur, sont repris dans l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, de l'annexe III, jointe au présent arrêté. Les frais et indemnités qui sont à charge du bailleur, à l'exception de l'office de location, sont repris dans l'article 1<sup>er</sup>, § 2, de l'annexe III, joint au présent arrêté.

**Art. 35.** Le montant des charges locatives, le mode d'imputation et les conditions de l'exercice du droit de consultation sont fixés conformément aux dispositions des contrats de location type, mentionnés dans les annexes Ire et II jointes au présent arrêté.

**Art. 36.** Les charges locatives sont comptabilisées conformément au système de calcul fixé par le Ministre. Elles sont comptabilisées aux comptes du bailleur autres que ceux destinés au produit des loyers.

#### *Section III. — Garantie par le locataire ou sous-locataire*

**Art. 37.** § 1<sup>er</sup>. Le règlement de la garantie, visé à l'article 10 de la section II du titre VIII du Livre III du Code civil, s'applique à la garantie du respect des obligations du locataire dans le cadre du présent arrêté. La base du calcul de la somme de la garantie est, soit le loyer, pour les habitations qui ressortent du champ d'application de la section Ire du chapitre VIII, soit le loyer contractuel, pour les habitations qui ressortent du champ d'application de la section II du chapitre VIII.

§ 2. Le bailleur, à l'exception de l'office de location sociale, peut, en dérogation au § 1<sup>er</sup>, décider que la garantie est payée en ses mains au lieu d'être placée sur un compte individualisé au nom du locataire. Si le bailleur fait ce choix, cela sera mentionné dans le règlement interne de location.

Dans ce cas, la garantie s'élève à au maximum le loyer de base de deux mois, visé à l'article 38, plafonnée à 800 euros. La garantie est majorée des intérêts capitalisés au cours du contrat de location à un taux d'intérêt qui au moins égal au taux d'intérêt de crédit, visé à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des propres moyens des sociétés de logement social par la VMSW.

A la mise à fin du contrat de location, le bailleur peut déduire de droit toutes les sommes que le locataire lui doit de la garantie constituée, visée à l'alinéa premier, majorée des intérêts capitalisés. Les sommes qui restent à la mise à fin du contrat de location et après l'évacuation de l'habitation, après décompte de tous les montants dus au bailleur, sont remboursées à l'ayant droit.

Le bailleur transmet un aperçu détaillé des montants déduits ainsi que les documents justificatifs nécessaires.

Le locataire peut demander au bailleur de lui transmettre annuellement un aperçu de la garantie constituée par le locataire, visée à l'alinéa premier, majorée des intérêts capitalisés. Le locataire doit adresser cette demande par écrit au bailleur.

§ 3. Les garanties versées en main du bailleur en application de contrats de location conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1985, produisent des intérêts au chef du bailleur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, au taux d'intérêt minimal, visé au § 2, alinéa 2. Ces intérêts sont capitalisés pendant la durée restante du contrat de location. Les intérêts sur les garanties qui ont été versés en main du bailleur en application des contrats de location conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1985, sont capitalisés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2001 pendant la durée restante du contrat. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, le taux d'intérêt appliqué s'élève à au moins le taux d'intérêt minimale, visé au § 2, alinéa deux.

§ 4. En dérogation au § 1<sup>er</sup>, le bailleur peut consentir un paiement étalé de la garantie avec remboursements mensuels suivant les conditions fixées par le bailleur. Dès que le montant de la garantie est constitué, ce montant est placé sur un compte individualisé au nom du locataire. A partir de ce moment la garantie produira des intérêts du chef du locataire.

§ 5. La garantie, visée aux § 1<sup>er</sup>, § 2 et § 4, peut être remplacée par :

1° par une garantie écrite du C.P.A.S. dans l'attente d'un versement unique par le C.P.A.S. du montant global dans les dix-huit mois après la signature du contrat;

2° par une caution écrite du C.P.A.S. compétent.

### *CHAPITRE VIII. — Fixation du loyer*

*Section I<sup>re</sup>. — Fixation du loyer pour les habitations de location sociales, à l'exception des habitations de location sociales qui sont loués ou sous-loués par les offices de location sociale.*

#### *Sous-section I<sup>re</sup>. — Définition d'un nombre de notions*

**Art. 38.** La valeur marchande d'une habitation de location sociale est égale au loyer qui serait payé pour une habitation d'un type et d'un âge comparable ainsi que d'un état d'entretien comparable dans des environs comparables sur le marché privé. Au moment où le contrat de location est conclu, la valeur marchande de l'habitation, telle qu'elle est vigoureuse à ce moment, est fixée dans le contrat de location. Cette valeur est appelée le loyer de base.



Le locataire paie le loyer de base comme loyer. Afin de garantir l'accessibilité financière, ce loyer de base est diminué par la réduction sociale, visée à l'article 47. Le loyer de base, diminué de la réduction sociale, visée à l'article 47, est appelé le loyer réel.

Avec maintien de l'application de l'article 52, § 2, le locataire n'a uniquement droit à cette réduction sociale que lorsqu'il transmet les informations nécessaires au bailleur et lorsque ces informations ne sont pas frauduleuses.

**Art. 39.** La valeur marchande d'un échantillon représentatif d'habitations de location sociales est estimée par un notaire en vue de la fixation de la valeur marchande. La VMSW constitue l'échantillon représentatif et en évalue la composition au moins tous les trois ans. Toute habitation dont la valeur marchande a été estimée par un notaire, est ajoutée à l'échantillon représentatif. Les frais des estimations sont à charge du bailleur.

**Art. 40.** Chaque fois au 1<sup>er</sup> janvier les valeurs marchandes taxées sont actualisées de la façon fixée par le Ministre et qui vise une approximation de l'évolution des loyers sur le marché privé. Les valeurs marchandes estimées peuvent être actualisées au maximum neuf fois pour qu'elles puissent encore faire partie de l'échantillon représentatif. Afin de garder l'échantillon représentatif à niveau, il est régulièrement complété de nouvelles estimations. Les habitations estimées qui sont vendues pendant ce délai de neuf ans, restent reprises dans l'échantillon pendant le délai restant.

**Art. 41.** La valeur marchande des habitations qui n'appartiennent pas à l'échantillon représentatif est annuellement fixée par le bailleur au 1<sup>er</sup> janvier. Cette valeur marchande doit être en proportion raisonnable avec la valeur marchande des habitations appartenant à l'échantillon représentatif.

Si le contrôleur juge que cette fixation n'est apparemment pas raisonnable, il peut exiger des estimations supplémentaires.

**Art. 42.** Un loyer minimal conforme à chaque valeur marchande est fixé. Ce loyer minimal varie en proportion directe à la valeur marchande et se situe entre les 100 et 200 euros. Il peut être tenu compte du type de l'habitation et de ses environs pour sa fixation. Le Ministre détermine le mode de fixation du loyer minimal, après communication au Gouvernement flamand.

**Art. 43.** Une réduction patrimoniale conforme à chaque valeur marchande est fixée. Cette réduction patrimoniale varie en proportion inverse à la valeur marchande et se situe entre les 0 et 150 euros. Il peut être tenu compte du type de l'habitation et de ses environs pour sa fixation. Le Ministre détermine le mode de fixation de la réduction patrimoniale, après communication au Gouvernement flamand.

**Art. 44.** Le Ministre peut proposer une correction de la performance énergétique de l'habitation. Pour une habitation dont le score est nettement supérieur aux instructions dont la VMSW tient compte lors d'un projet d'habitations sociales, une augmentation de prix peut être appliquée. Pour une habitation dont le score est nettement inférieur, une diminution peut être appliquée. A cet effet, il peut être fait distinction entre une nouvelle construction et une rénovation. Cette correction est la correction énergétique.

Le Ministre fixe la correction énergétique, après concertation avec le Ministre flamand de l'Energie et après communication au Gouvernement flamand. A cet effet, il ambitionne une correction énergétique qui n'est jamais supérieure à la moitié de l'avantage ou du désavantage que le locataire éprouve sur la facture d'énergie suite à la meilleure ou plus faible performance de l'habitation.

**Art. 45.** Une réduction de 15 euros est accordée pour chaque personne à charge.

En dérogation à l'alinéa premier, la moitié de cette réduction est accordée lorsque la personne à charge est un enfant dont les parents n'occupent pas conjointement l'habitation de location, sauf si le locataire peut démontrer qu'il est seul vêtu de l'autorité parentale.

La moitié de la réduction, visée à l'alinéa premier, est accordée pour l'enfant dont le locataire est vêtu de l'autorité parentale et qui réside, en permanence ou non, avec lui mais qui n'est pas domicilié chez lui. Si cet enfant est reconnu être gravement handicapé, aux conditions fixées par le ministre, l'entière réduction est accordée.

Le total de ces réductions est la réduction familiale.

#### Sous-section II. — La fixation du loyer

**Art. 46.** le loyer adapté est égale à la différence entre :

1° 1/55<sup>me</sup> du revenu, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 15°;

2° la somme de la réduction patrimoniale, visée à l'article 43, de la correction énergétique, visée à l'article 44, et de la réduction familiale, visée à l'article 45.

En dérogation à l'alinéa premier, le loyer adapté est assimilé :

1° au loyer de base, visé à l'article 38, si la différence, visée à l'alinéa premier, est supérieure au loyer de base;

2° au loyer minimal, visé à l'article 42, si la différence, visée à l'alinéa premier, est inférieure au loyer de base.

pour l'application de l'alinéa premier, il es tenu compte du revenu ayant trait à l'année de référence, sauf si le locataire ne bénéficiait pas de revenu pendant cette année. Dans ce cas, le bailleur prend le revenu en considération de la première année suivante pendant laquelle le locataire a bénéficié d'un revenu.

**Art. 47.** La réduction sociale est la différence positive entre le loyer de base, visé à l'article 38, et la somme :

1° du loyer adapté, visé à l'article 46;

2° de la diminution du précompte immobilier, sur base mensuelle et ayant trait à la période pendant laquelle le loyer est appliqué, si le locataire y a droit en vertu des lois coordonnées en matière des impôts sur les revenus en tant que chef d'une famille nombreuse.

Le bailleur peut remettre la comptabilisation de la diminution, visée à l'alinéa premier, 2°, jusqu'au moment qu'il reçoit la diminution du précompte immobilier. Après l'avoir reçue, il fait son compte dans les deux mois et verse le montant du solde éventuel au locataire.

**Art. 48.** Le loyer réel, visé à l'article 38, est annuellement adapté au 1<sup>er</sup> janvier au revenu de l'année de référence et au nombre de personnes à charge du locataire.

Le loyer réel est en outre adapté dans les cas suivants :

1° lorsqu'un locataire, dont le revenu est pris en considération lors du calcul du loyer, décède ou est rayé du contrat de location;

2° lorsque le revenu du locataire d'une habitation est diminué d'au moins 20 % pendant trois mois consécutifs par rapport au revenu pendant l'année de référence;

3° lorsque des personnes entrent dans le contrat de location dont le revenu doit être pris en considération lors du calcul du loyer de base, lorsque des personnes à charge viennent cohabiter ou lorsque des personnes à charges partent, à l'exception si tel est le résultat d'un décès d'une personne à charge.

Lorsque l'alinéa deux, 1°, s'applique, le loyer réel est adapté au plus tard à partir du premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel les faits ont été portés à la connaissance du bailleur au moyen des pièces justificatives nécessaires.

Lorsque l'alinéa deux, 2°, s'applique, le loyer réel est adapté au plus tard à partir du premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel les pièces justificatives nécessaires ont été portées à la connaissance du bailleur, compte tenu du revenu du locataire pendant les trois mois consécutifs. Au plus tôt trois mois suivant l'adaptation du loyer réel, le bailleur peut demander au locataire d'à nouveau prouver la persistance de cette situation. Si cette preuve n'est pas fournie, le loyer est immédiatement adapté conformément à l'alinéa premier.

Si l'alinéa deux, 3°, s'applique, le loyer réel est adapté à partir du premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel les personnes ont cohabité ou sont parties.

**Art. 49.** Au moment où le contrat de location est convenu, le loyer de base est fixé dans ce contrat de location et la réduction patrimoniale, le loyer minimal et la correction énergétique respectifs sont communiqués au locataire. Les montants concernant le calcul du loyer réel sont indexés à partir de ce moment annuellement au 1<sup>er</sup> conformément à l'indice de santé. Les indices du mois de juin de l'année pendant laquelle le loyer de base a été fixé dans le contrat de location et du mois de juin précédant l'adaptation du loyer sont utilisés comme référence.

Au 1<sup>er</sup> janvier de la neuvième année suivant la signature du contrat de location, le loyer de base mentionné dans le contrat de location est remplacé par la valeur marchande en vigueur à ce moment. Ce remplacement est à nouveau adopté au 1<sup>er</sup> janvier de la neuvième année suivante.

Avant la fin de cette période de neuf ans, le bailleur peut décider de remplacer le loyer de base par la valeur marchande en vigueur à ce moment dans les cas suivants :

1° lorsque la valeur marchande a régressée d'au moins 5 % par rapport au loyer de base;

2° lorsque la valeur marchande a augmentée d'au moins 10 % par rapport du loyer de base suite à des travaux exécutés aux frais du bailleur à l'habitation, à l'exception des travaux qui étaient nécessaires afin de conformer l'habitation aux exigences de l'article 5 du Code flamand du Logement.

Lorsque les alinéas deux et trois s'appliquent, la réduction du patrimoine et le loyer minimal sont chaque fois remplacés par les montants qui sont conformes au nouveau loyer de base et la correction énergétique est adaptée aux conditions en vigueur à ce moment.

**Art. 50.** Lorsque le locataire habite une habitation sous-occupée, il paie une indemnité mensuelle ajoutée au loyer réel, visé à l'article 38.

Une habitation est considérée comme étant sous-occupée lorsqu'elle est habitée par un nombre d'habitants inférieur au nombre minimal d'habitants. Un parent seul est considéré comme étant deux habitants dans le sens du présent calcul.

Le nombre minimal d'habitants est égal au nombre présumé d'habitants, diminué par un habitant.

En dérogation à l'alinéa trois et dans les cas suivants, le nombre minimal d'habitants est égal au nombre présumé d'habitants, diminué de deux :

1° lorsque l'habitation est habitée par un locataire âgé de plus de 55 ans, tel que visé à l'art. 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 34°, a), b) ou c) du Code flamand du Logement;

2° lorsque le bailleur accepte une dérogation individuelle motivée.

Le nombre présumé d'habitants d'une habitation existante est égal au nombre d'habitants défini suivant les directives de la VMSW lors d'un projet de nouvelles habitations sociales. Le bailleur peut offrir une concrétisation plus souple au nombre présumé d'habitants, à condition d'une motivation sur la base d'une menace d'une densité d'habitants trop importante ou à défaut d'offre de certains types d'habitation. Le nombre présumé d'habitants est repris dans le règlement interne de location.

L'indemnité, visée à l'alinéa premier, est égale à 25 euros, multipliée par la différence entre le nombre réel et le nombre minimal d'habitants de l'habitation.

Cette indemnité ne peut être imputée que lorsque le locataire refuse d'introduire sa candidature pour une habitation adaptée dans les mêmes environs ou lorsque le locataire a refusé par deux reprises une habitation adaptée offerte dans les mêmes environs.

L'indemnité doit être payée à partir du premier jour du mois qui suit la constatation des cas, visés à l'alinéa sept.

*Section II. — Fixation du loyer des habitations de location sociales louées ou sous-louées par l'office de location sociale*

**Art. 51.** En ce qui concerne les habitations qui sont sous-louées par l'office de location sociale en application de l'article 1717, alinéa trois du Code civil, le loyer est fixé par l'office de location sociale et est en principe le même que le loyer que l'office de location sociale paie à un bailleur privé ou public, compte tenu des frais éventuels de rénovation faits par l'office de location sociale. Si l'office de location sociale veut déroger à ce principe, il devra présenter une motivation approfondie par le biais d'une décision du conseil d'administration. Le Ministre fixe les marges à l'intérieur desquelles il peut être dérogé au principe.

En ce qui concerne les habitations qui sont la propriété d'un office de location sociale ou dont l'office de location sociale dispose en vertu d'une emphytéose ou d'un autre droit réel, le Ministre décide quels sont les éléments dont il doit être tenu compte lors de la fixation du loyer.

CHAPITRE IX. — *Enquête relative au respect des conditions et obligations*

**Art. 52.** § 1. Par sa demande d'inscription au registre, d'inscription en tant que candidat locataire ou locataire, la personne de référence autorise au bailleur d'obtenir auprès des autorités, instances compétentes et administrations locales, les documents ou données nécessaires relatifs aux conditions et obligations imposées par le présent arrêté, avec maintien de l'application des dispositions de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, ses arrêtés d'exécution et toute autre disposition de protection de la vie privée fixée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'un arrêté.

§ 2. En vue de l'exécution des dispositions du présent arrêté, le bailleur fait appel à l'information qui lui est fournie par voie électronique par les autorités ou instances compétentes ou par d'autres bailleurs. Si aucune information ou insuffisamment de données ne peuvent être obtenues de cette manière, il est demandé au candidat locataire ou locataire de fournir les données nécessaires. Lorsqu'il ressort de l'information obtenue des autorités ou instances compétentes ou des autres bailleurs que le candidat locataire ou locataire ne répond pas ou ne répond plus aux conditions et obligations du présent arrêté, cette constatation est communiquée au candidat locataire ou locataire qui peut en suite réagir dans la semaine suivant cette communication.

Par autorités et instances compétentes visées aux §§ 1<sup>er</sup> et 2, alinéa premier, il faut entre autres comprendre :

1° le Registre national des personnes physiques, visé à la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques;

2° les institutions de la sécurité sociale, visées aux articles 1<sup>er</sup> et 2, alinéa premier, 2°, de la loi du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale et les personnes assurant l'expansion du réseau de la sécurité sociale en application de l'article 18 de la même loi;

3° le Service public des Finances;

4° la Banque-carrefour d'Intégration civique;

5° les "Huizen van het Nederlands" (Maisons du néerlandais);

6° les bureaux d'accueil;

7° la cellule de coordination flamande "E-government";

8° les organisations et les institutions, visées à l'article 4, alinéa premier, y compris le domaine politique Enseignement et Formation de la communauté flamande.

§ 3. Le locataire doit immédiatement signaler toute acquisition en pleine propriété ou en plein usufruit d'une habitation ou d'une parcelle destinée à la construction d'une habitation ainsi que toute modification de la composition du nombre d'habitants au bailleur concerné.

§ 4. Le bailleur vérifie la composition de la famille sur la base d'extraits ou de données provenant des registres de la population, du Registre national des personnes physiques ou du registre de la banque-carrefour, visé à l'article 4 de la loi du 15 janvier 1990 ou, d'autres documents faisant foi de preuve ou d'autres données ou constatations de fait.

En vue de la définition de la composition de la famille, il peut également invoquer toutes les preuves autorisées par le droit commun, à l'exception du serment.

§ 5. La VMSW coordonne les flux de données électroniques et l'échange de données électroniques entre les différents acteurs mentionnés dans le présent arrêté. Dans ce cadre, toutes les données électroniques peuvent être échangées par le biais de la VMSW. La VMSW peut également utiliser les données à des fins de traitement statistique et peut les mettre à la disposition d'autres entités du domaine politique de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine immobilier à des fins de traitement statistique. La VMSW désigne un coordinateur de sécurité qui contrôle le respect de la loi relative à la protection de la vie privée et qui annuellement en transmet un rapport à l'administrateur délégué.

CHAPITRE X. — *Sanctions*

**Art. 53.** Le contrôleur a la compétence d'imposer les mesures administratives, visées à l'article 102bis du Code flamand du logement, au bailleur ou au locataire qui ne respecte pas les dispositions du titre VII du Code flamand du Logement, les dispositions du présent arrêté ou les obligations reprises dans le contrat de location.

La décision d'imposer la mesure administrative est notifiée par écrit au bailleur ou au locataire, sauf si la mesure est tellement urgente qu'elle ne peut pas être préalablement écrite. Dans ce cas, le contrôleur prend soin de communiquer la mesure par écrit dans les délais les plus brefs possibles.

Aucune autre mesure administrative ne peut être ordonnée que celles qui sont nécessaires afin de mettre fin à l'infraction et afin d'entièrement ou partiellement remédier à ses conséquences ou afin d'en éviter la répétition. Les frais de la préparation et de l'exécution de la mesure administrative est à charge de la personne ayant commis l'infraction.

Si la personne faisant l'objet des mesures administratives, ne les exécute pas dans les délais fixés, elles peuvent être exécutées par le contrôleur. A cet effet, le contrôleur peut faire appel à des tiers.

La décision du contrôleur comprend :

1° une mention des dispositions, prescriptions ou obligations lesquelles ont été enfreintes;

2° un aperçu des faits constatés;

3° une description précise des travaux, opérations ou activités qui doivent être arrêtés ou exécutés par la partie ayant commis l'infraction;

4° le délai dans lequel les travaux, opérations ou activités doivent être arrêtés ou exécutés;

5° une mention que l'exécution ou l'arrêt des travaux, opérations ou activités se fait aux frais de la partie ayant commis l'infraction;

6° les possibilités de recours.

**Art. 54.** § 1. Le contrôleur est compétent pour imposer l'amende administrative, visée à l'article 102bis, § 3, du Code flamand du Logement.

L'amende administrative ne peut être imposée que lorsque le locataire a été mis en demeure par écrit par le contrôleur et qu'il a été sommé de respecter les obligations de l'article 92, § 3, du Code flamand du Logement dans le délai fixé par le contrôleur et lorsque le locataire continue à manquer à ses obligations.

Avant d'imposer l'amende administrative, le locataire est invité par lettre recommandée de communiquer ces moyens de défense. L'invitation comprend :

- 1° les dispositions relatives aux obligations que le locataire omet de respecter;
- 2° un exposé des faits menant à l'imposition de l'amende administrative;
- 3° la mention que le contrevenant peut exposer ses moyens de défense par écrit dans les trente jours à partir de la date du dépôt à la poste de la lettre d'invitation et qu'il peut demander une audition par écrit dans le même délai;
- 4° la mention que le locataire peut se faire assister ou représenter par un conseiller d'une organisation de locataires ou par une personne de confiance. Dans le cas d'une représentation par une organisation de locataires ou par un personne de confiance, un mandat écrit du locataire est nécessaire;
- 5° la mention que le locataire a le droit de consulter son dossier et tous les documents y ayant trait ainsi que le moment et le lieu où ces derniers peuvent être consultés.

Le contrôleur fixe le cas échéant le jour auquel le contrevenant est invité à oralement défendre son cas. Le contrôleur établit un rapport de l'audience.

§ 2. La décision d'imposition de l'amende administrative comprend au moins :

- 1° les dispositions relatives aux obligations que le locataire a omis de respecter;
- 2° la constatation des faits menant à l'imposition de l'amende administrative;
- 3° le montant de l'amende administrative imposée et les éléments qui sont pris en considération en vue de fixer ce montant;
- 4° le délai dans lequel l'amende administrative doit être acquittée;
- 5° la mention de la possibilité de demande d'une remise, diminution ou sursis de paiement, tel que visé à l'article 102bis, § 4;
- 6° les possibilités de recours prévues à l'article 102bis, §§ 5 et 6, du Code flamand du Logement.

La décision de maintenir l'amende administrative après un litige tel que visé à l'article 102bis, § 5, du Code flamand du Logement, le cas échéant avec révision du montant, comprend au moins :

- 1° les dispositions relatives aux obligations que le locataire a omis de respecter;
- 2° la constatation des faits menant à l'imposition de l'amende administrative;
- 3° les raisons du maintien de l'amende administrative et éventuellement les raisons de la révision du montant;
- 4° le montant de l'amende administrative imposée et les éléments qui sont pris en considération en vue de fixer ce montant;
- 5° le délai dans lequel l'amende administrative doit être acquittée;
- 6° la possibilité de recours prévue à l'article 102bis, § 6, du Code flamand du Logement.

§ 3. Lors de la fixation du montant de l'amende administrative, le contrôleur tient entre autres compte :

- 1° la gravité du manque de respect des obligations en tant que locataire;
- 2° le refus des mesures d'accompagnement offerts par le bailleur;
- 3° la durée du manque de respect des obligations en tant que locataire;
- 4° le nombre de sommations que le locataire a reçues relatives au manque de respect des obligations en tant que locataire;
- 5° la répétition du manque de respect des obligations en tant que locataire;
- 6° la coïncidence du manque de respect des obligations en tant que locataire;
- 7° les circonstances atténuantes;
- 8° l'impossibilité persistante, temporaire, entière ou partielle de répondre aux obligations en tant que locataire.

§ 4. La demande de remise, de diminution ou de sursis de paiement de l'amende administrative, visée à l'article 102bis, § 4, du Code flamand du Logement, est adressée au fonctionnaire dirigeant de l'agence 'Inspection RWO'. Le fonctionnaire dirigeant de l'agence 'Inspection RWO' désigne le contrôleur qui prend une décision relative à la demande. Le contrôleur prenant la décision relative à la demande, ne peut pas être le même contrôleur que celui qui a imposé l'amende administrative.

§ 5. L'objection par laquelle le locataire conteste l'amende administrative conformément à l'article 102bis, § 5, du Code flamand du Logement, est adressée au contrôleur ayant imposé l'amende administrative.

Le contrôleur communique sa nouvelle décision dans un délai de trente jours, à partir de la date du dépôt à la poste de l'objection.

Le contrôleur déclare que l'objection est irrecevable :

- 1° si le locataire a introduit une demande de remise, de diminution ou de sursis de paiement de l'amende administrative, visée à l'article 102bis, § 4, du Code flamand du Logement;
- 2° si la raison de l'objection n'est pas mentionnée;
- 3° si le nom et l'adresse de la personne introduisant la demande n'ont pas été communiqués.

**Art. 55.** Le fonctionnaire dirigeant de l'agence 'Inspection Aménagement du Territoire, Politique du Logement et Patrimoine Immobilier' est désigné comme mandataire en vue de viser et d'accorder l'exequatur des contraintes, visées à l'article 102bis, § 8, alinéa trois, du Code flamand du Logement. Il peut déléguer cette compétence. Il désigne également les fonctionnaires chargés de décerner les contraintes.

CHAPITRE XI. — *Disposition générale*

**Art. 56.** Tous les montants mentionnés dans le présent arrêté sont annuellement adaptés au 1<sup>er</sup> janvier à l'évolution de l'indice de santé (base 2004) vers l'indice de santé du moins de juin de l'année précédente et ayant comme base l'indice de santé 105,28 pour juin 2007. Le résultat est arrondi au premier nombre naturel suivant.

CHAPITRE XII. — *Dispositions modificatives*

**Art. 57.** L'article 19 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique, est remplacé par ce qui suit :

"Art. 19. Les habitations ADL sont louées conformément à l'arrêté relatif à la location sociale.

Le loyer de base annuel d'un centre ADL est fixé à au minimum 5,5 % du loyer actualisé. Ce loyer de base est réduit d'un montant égal à l'annuité théorique que la société de location sociale devrait prendre en charge sur un crédit d'emprunt à concurrence des subventions tel que fixé à l'article 21, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, 3<sup>o</sup>."

**Art. 58.** A l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale, sont apportées les modifications suivantes :

1<sup>o</sup> le point 5<sup>o</sup> est remplacé par la disposition suivante :

"5<sup>o</sup> règlement de location interne : un document public dans lequel le bailleur fixe les règles concrètes adaptées à sa situation spécifique en exécution de l'arrêté du Gouvernement flamand du Gouvernement flamand du ..... réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement";

2<sup>o</sup> le point 7<sup>o</sup> est abrogé.

**Art. 59.** Les articles 3 et 4 du même arrêté sont abrogés.

**Art. 60.** A l'article 6 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1<sup>o</sup> au point 5) les mots "le règlement intérieur d'attribution" sont remplacés par les mots "le règlement de location interne";

2<sup>o</sup> au point 7<sup>o</sup> les mots "aux dispositions du chapitre III" sont remplacés par les mots "à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement".

**Art. 61.** Dans l'article 11, § 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> du même arrêté, les mots "le règlement intérieur d'attribution" sont remplacés par les mots "le règlement de location interne".

**Art. 62.** Dans l'article 28 du même arrêté, le § 1<sup>er</sup> est abrogé.

**Art. 63.** A l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mai 2004 portant exécution des dispositions concernant la création et l'organisation du Fonds de Garantie du Logement dans le cadre de projets PPP de logement social, les points 3<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> sont remplacés par ce qui suit :

" 3<sup>o</sup> loyer de base : la valeur marchande d'une habitation de location sociale, visée à l'article 38 de l'arrêté du Gouvernement flamand du (date à ajouter) réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement";

" 9<sup>o</sup> loyer réel : le loyer réel, visée à l'article 38 de l'arrêté du Gouvernement flamand du (date à ajouter) réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement";

**Art. 64.** L'article 11 du même arrêté est abrogé.

**Art. 65.** L'article 17 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

"Art. 17. Les habitations PPP sont louées conformément aux dispositions du titre VII du Code flamand du Logement."

**Art. 66.** A l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand des Familles nombreuses, en exécution du Code flamand du Logement, sont apportées les modifications suivantes :

1<sup>o</sup> la deuxième phrase de l'alinéa deux est remplacée par la disposition suivante : "Il détermine les conditions à la location et fixe les loyers des habitations à donner en location, compte tenu, d'une part, des revenus et des charges familiales des candidats locataires ainsi que des subventions à la location leur éventuellement accordées par la Région flamande, et, d'autre part, du coût et de la valeur locative de l'habitation, pour autant que l'habitation n'est pas une habitation de location sociale, telle que définie à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 22<sup>o</sup>, du Code flamand du Logement. Dans ce cas l'habitation est louée conformément aux dispositions du titre VII du Code flamand du Logement."

2<sup>o</sup> l'alinéa trois est abrogé.

**Art. 67.** L'article 14 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

"Art. 14. Afin d'éviter le surpeuplement ou la sous-occupation des habitations données en location, le VWF, dans les limites du bail conclu avec le locataire, peut procéder à la mutation des locataires de divers logements, pour autant que l'habitation n'est pas une habitation de location sociale, telle que définie à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 22<sup>o</sup>, du Code flamand du Logement. Dans ce cas, les dispositions du titre VII du Code flamand de Logement s'appliquent."

**Art. 68.** L'article 169 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006 portant opérationnalisation partielle du domaine politique de l'Aménagement du Territoire, de la Politique du Logement et du Patrimoine immobilier et adaptant la réglementation en matière de logement suite à la politique administrative, est remplacé par ce qui suit :

" Le règlement mentionné à l'article 167, 3<sup>o</sup> reste en vigueur pour les dossiers non encore clôturés, étant entendu qu'on entend par :

1<sup>o</sup> la Société flamande du Logement : la Société flamande du Logement ou son ayant cause;

2<sup>o</sup> une société agréée par la VHM : une société de logement social agréée conformément à l'article 40 ou 106 du Code flamand du Logement;

3<sup>o</sup> la Division du Financement de la Politique du Logement : l'agence autonomisée interne "Wonen-Vlaanderen" ou l'agence autonomisée interne "Inspectie RWO", dans la mesure où les compétences citées dans le règlement précité portent sur le traitement des dossiers ou sur le contrôle.

En ce qui concerne la location des habitations faisant l'objet d'une subvention, mentionnée dans le règlement visé à l'article 167, 3<sup>o</sup>, et qui sont la propriété, mises à la disposition ou louées à une personne de droit public, la réglementation du régime de location sociale s'applique aux habitations qui sont louées en application du titre VII du Code flamand du Logement."

CHAPITRE XIII. — *Dispositions abrogatoires*

**Art. 69.** § 1. Les arrêtés suivants sont abrogés :

1° l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 janvier 1985 relatif aux charges locatives, modifié par l'arrêté de l'Exécutif flamand du 12 octobre 1988 et par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006.

2° l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80ter du Code du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 8 mars 1995 et 1<sup>er</sup> octobre 1996, à l'exception du chapitre III;

3° l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 fixant la forme, le contenu, la manière de tenue à jour et les modalités de l'actualisation et du contrôle des registres des candidats locataires d'habitations sociales, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006;

4° l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 relatif aux charges locatives des logements appartenant aux sociétés de logement social agréées ou à la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen", modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du et 30 juin 2006;

5° l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées ou sous-louées par la Société flamande du Logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 20 décembre 2002 et 30 juin 2006;

6° l'arrêté ministériel fixant le modèle du contrat de location, du contrat de sous-location et du contrat principal de location/rénovation, visés aux articles 4 et 5 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2004 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale.

CHAPITRE XIV. — *Dispositions transitoires*

**Art. 70.** § 1. Avec maintien de l'application des §§ 2, 3 et 4, le loyer pour les années 2008 à 2010 inclus pour les sociétés de location sociale et la VMSW, est calculé sur la base des articles 38 à 50 inclus, à condition :

1° que le loyer de base, visé à l'article 38, alinéa premier, pour les contrats de location conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, est provisoirement fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et définitivement fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2009;

2° que l'actualisation du loyer de base, visée à l'article 49, alinéa deux, dans les contrats de location conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, est exécutée au 1<sup>er</sup> janvier de la neuvième année suivant la fixation définitive, visée au 1°;

3° que, si le loyer de base provisoirement fixé en 2008, actualisé en vue de 2009 en application de l'article 40, est inférieur au loyer de base définitivement fixé en 2009, et si le loyer réel est égal au 31 décembre 2008 au loyer de base provisoirement fixé, le loyer de base peut alors être diminué des montants suivants, pour autant que le même contrat de location reste en vigueur pendant les années 2009 et 2010 en vue de l'application du § 3, alinéa 2 et du § 4, alinéa trois :

a) en 2009, deux tiers de la différence entre le loyer de base définitivement fixé en 2009 et le loyer de base provisoirement fixé en 2008, actualisé en vue de 2009 en application de l'article 40;

b) en 2010, un tiers de la différence entre le loyer de base définitivement fixé en 2009 et le loyer de base provisoirement fixé en 2008, actualisé en vue de 2010 en application de l'article 40;

4° que le loyer minimal, visé à l'article 42, est assimilé à la moitié du loyer de référence, visé au § 2;

5° que la réduction patrimoniale, visée à l'article 43, n'est pas fixée;

6° que l'indemnité mensuelle pour la sous-occupation, visée à l'article 50, n'est pas appliquée en 2008.

§ 2. Pour les années 2008 à 2010 inclus, le bailleur fixe annuellement au 1<sup>er</sup> janvier un loyer de référence pour chaque habitation qui sert de base pour le calcul du loyer pour l'année en question. Le bailleur peut modifier ce loyer de référence au moment qu'un nouveau contrat de location est convenu au cours de l'année, ou à la fin des travaux exécutés à l'habitation aux frais du locataire et qui ont mené à une augmentation de la valeur marchande d'au moins 10 % par rapport au loyer de base, visé à l'article 38.

Le Ministre émet les directives, entre autres relatives aux valeurs minimales des loyers de référence, qui doivent permettre au bailleur de faire évoluer le loyer adapté, visé au § 3, au moyen de la fixation du loyer de référence, vers le loyer adapté, visé à l'article 46.

§ 3. En dérogation à l'article 46, le loyer adapté pour les années 2008 à 2010 inclus, est égal au résultat de la formule ci-dessous :

$$\frac{(I + A)}{B} \times \text{loyer de référence} + \frac{(I - C)}{D} - G - E$$

dans laquelle :

1° I est égal au revenu, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 15°;

2° le loyer de référence est égal au montant, visé au § 2;

3° G est égale à la réduction familiale, visée à l'article 45;

4° E est égale à la correction familiale, visée à l'article 44;

5° les montants A, B, C et D, peuvent être lus dans le tableau ci-dessous :

	2008	2009	2010
A	5 650 euros	13 403 euros	36 663 euros
B	24 811 euros	37 216 euros	74 432 euros
C	13 750 euros	13 750 euros	13 750 euros
D	220 euros	110 euros	74 euros

Le loyer adapté ne peut pas être supérieur, d'une part, au loyer de base, visé à l'article 38, avec maintien de l'application du § 1<sup>er</sup>, 3°, et, d'autre part, à la limitation, visée à l'alinéa trois, mais en aucun cas inférieur à la moitié du loyer de référence, visé au § 2.

La limitation, visée à l'alinéa deux, est :

- 1° 1/59 du revenu pendant l'année 2008;
- 2° 1/57 du revenu pendant l'année 2009;
- 3° 1/55 du revenu pendant l'année 2010.

§ 4. Pendant les années 2008 à 2010 inclus, le loyer adapté, tel que fixé au § 3, est annuellement comparé au loyer original, qui est le résultat de la formule suivante :

$$\frac{(I + 1\,773 \text{ euros})}{18\,608 \text{ euros}} - G) \times \text{loyer de référence}$$

dans laquelle :

- 1° I est égal au revenu, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 15°;
- 2° le loyer de référence est égal au montant, visé au § 2;
- 3° G est égal à :
  - a) 0,006 s'il y a 1 personne à charge;
  - b) 0,12 s'il y a 2 personnes à charge;
  - c) 0,32 s'il y a 3 personnes à charge;
  - d) 0,42 s'il y a 4 personnes à charge;
  - e) 0,52 s'il y a 5 personnes à charge;
  - f) 0,62 s'il y a 6 personnes ou plus à charge.

Le nombre de personne à charge, visé à l'alinéa premier, a trait aux personnes qui peuvent être prises en considération pour la réduction familiale, visée à l'article 45. Chaque personne représente une unité, sauf les personnes dont question à l'article 45, alinéas deux et trois, qui représentent la moitié d'une unité. Si cette somme n'est pas un nombre entier, le nombre G, mentionné à l'alinéa premier, 3°, est calculé au prorata.

Le loyer original ne peut pas être supérieur, d'une part, au loyer de base, visé à l'article 38, avec maintien de l'application du § 1<sup>er</sup>, 3°, et, d'autre part, à la limitation, visée à l'alinéa quatre, mais en aucun cas inférieur à la moitié du loyer de référence, visé au § 2.

La limitation, visée à l'alinéa trois, est :

- 1° 1/59 du revenu pendant l'année 2008;
- 2° 1/57 du revenu pendant l'année 2009;
- 3° 1/55 du revenu pendant l'année 2010.

Si le loyer adapté, visé à l'article 46 et après application du § 3, varie plus par rapport au loyer original que les montants mentionnés ci-dessous, le loyer original est assimilé, en dérogation à l'article 46, au loyer original majoré ou diminué par ces montants :

- 1° le maximum de 5 % du loyer original et 20 euros, en 2008;
- 2° le maximum de 10 % du loyer original et 40 euros, en 2009;
- 3° le maximum de 15 % du loyer original et 60 euros, en 2010.

**Art. 71.** En dérogation aux articles 37, §§ 2 et 3, et 77, § 2, le bailleur peut, pour l'application en 2008, faire continuer les contrats courants avec des institutions financières relatifs à la garantie de contrats de location, conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, même s'ils ne répondent pas aux conditions imposées.

**Art. 72.** A la première actualisation suivant l'entrée en vigueur du présent arrêté, le bailleur informe les candidats locataires par lettre normale des conditions d'admission, visées à la section II du chapitre V.

**Art. 73.** En ce qui concerne les candidats locataires inscrits avant l'entrée en vigueur du présent arrêté avec application des limites de revenu augmentées, visées à l'article 2, § 3, de l'arrêté du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations de location sociales louées ou sous-louées par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement, les limites de revenu augmentées de cet arrêté s'appliquent en dérogation à l'article 14.

**Art. 74.** Tant que le bailleur n'a pas établi de règlement de location interne sur la base du présent arrêté et jusqu'à au maximum quatre mois après l'entrée en vigueur du présent arrêté, s'appliquent aux :

1° sociétés de logement social, les règlements d'attribution internes, visés à l'article 6, § 5, de l'arrêté du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations de location sociales louées ou sous-louées par la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement, pour autant que ces dispositions ne soient pas contraires aux dispositions du présent arrêté.

2° offices de location sociale, les règlements d'attribution internes, visés à l'article 1<sup>er</sup>, 5°, de l'arrêté du Gouvernement flamand fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale, pour autant que ces dispositions ne soient pas contraires aux dispositions du présent arrêté.

#### CHAPITRE XV. — Dispositions finales

**Art. 75.** Le décret du 15 décembre 2006 modifiant le décret du 15 juillet 1997 portant création de la Société flamande terrienne entre en vigueur.

**Art. 76.** Le présent arrêté entre en vigueur :

- 1° en ce qui concerne les sociétés de logement social, les offices de location sociale et la VMSW : le 1 janvier 2008;
- 2° en ce qui concerne les bailleurs autres que ceux visés au 1° : le 1 janvier 2008, à l'exception des articles 37 à 50 inclus, qui entrent en vigueur à la date que le Gouvernement flamand fixera.

**Art. 77.** § 1. En attendant l'entrée en vigueur de l'article 37, le règlement de garantie, visé à l'article 10 de la section II du titre VII du livre III du Code civil s'applique à une commune, à un rapport de coopération intercommunal, à un C.P.A.S. et à une association telle que visée à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale. La base du calcul de la somme de la garantie est la valeur du loyer normal, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 16°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80<sup>ter</sup> du Code du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 8 mars 1995 et 1<sup>er</sup> octobre 1996.

§ 2. Le bailleur peut, en dérogation au § 1<sup>er</sup>, décider que la garantie soit payée en ses mains. Si le bailleur fait ce choix, cela sera mentionné dans le règlement interne de location.

Dans ce cas, la garantie s'élève à au maximum la valeur normale du loyer de deux mois, visée au § 1<sup>er</sup>, plafonnée à 800 euros. La garantie est majorée des intérêts capitalisés au cours du contrat de location à un taux d'intérêt qui est au moins égal au taux d'intérêt de crédit, visé à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des propres moyens des sociétés de logement social par la VMSW. A la mise à fin du contrat de location, le bailleur peut déduire de droit toutes les sommes que le locataire lui doit de la garantie constituée, visée à l'alinéa premier, majorée des intérêts capitalisés. Les sommes qui restent à la mise à fin du contrat de location et après l'évacuation de l'habitation, après décompte de tous les montants dus au bailleur, sont remboursées à l'ayant droit.

Le bailleur transmet un aperçu détaillé des montants déduits ainsi que les documents justificatifs nécessaires.

Le locataire peut demander au bailleur de lui transmettre annuellement un aperçu de la garantie constituée par le locataire, visée à l'alinéa premier, majorée des intérêts capitalisés. Le locataire doit adresser cette demande par écrit au bailleur.

§ 3. En dérogation au § 1<sup>er</sup>, le bailleur peut consentir un paiement étalé de la garantie avec remboursements mensuels suivant les conditions fixées par le bailleur. Dès que le montant de la garantie est constitué, ce montant est placé sur un compte individualisé au nom du locataire. A partir de ce moment la garantie produira des intérêts du chef du locataire.

§ 4. La garantie, visée aux § 1<sup>er</sup>, § 2 et § 3, peut être remplacée par :

1° une garantie écrite du C.P.A.S. compétent dans l'attente d'un versement unique par le C.P.A.S. du montant global dans les dix-huit mois après la signature du contrat;

2° une caution écrite du C.P.A.S. compétent.

§ 5. En attendant l'entrée en vigueur de l'article 37, les §§ 1<sup>er</sup> à 4 inclus s'appliquent au Fonds flamand du Logement, à condition que par valeur normale du loyer, l'on entend le loyer contractuellement fixé.

**Art. 78.** En attendant l'entrée en vigueur des articles 38 à 50 inclus, le calcul du loyer, visé au chapitre III de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80<sup>ter</sup> du Code du logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 8 mars 1995 et 1<sup>er</sup> octobre 1996, s'applique à une commune, à un rapport de coopération intercommunal, à un C.P.A.S. et à une association telle que visée à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale.

En attendant l'entrée en vigueur des articles 38 à 50 inclus, le Fonds flamand du Logement détermine les conditions à la location et fixe les loyers des habitations à donner en location, compte tenu, d'une part, des revenus et des charges familiales du candidat locataire ainsi que des subventions à la location lui éventuellement accordées par la Région flamande, et, d'autre part, du coût et de la valeur locative des habitations.

**Art. 79.** Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.  
Bruxelles, le 12 octobre 2007.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
K. PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,  
M. KEULEN

#### Annexe I<sup>e</sup>

Contrat de location type pour la location d'habitations sociales de location par les sociétés de logement social, la VMSW, le C.P.A.S., la commune ou le Vlaams Woningfonds, en application du titre VII du Code flamand du Logement

Les soussignés (1) :

a) La société de logement social SC/SA .....  
dont le siège social est établi à ....., inscrite sur le registre des personnes morales à .....,  
sous le numéro d'entreprise ....., agréée par le VHM sous le numéro .....  
et représentée par M./Mme : .....

b) le C.P.A.S. (adresse, commune) ou l'association, telle que visée à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale

représenté par : .....

c) la commune (nom) ou la structure de coopération intercommunale (nom)

représentée par : .....

d) le "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen"

représenté par : .....

ci-après dénommé(e) "le bailleur" d'une part et

M./Mme .....

et/ou Mme/M. ....

habitant à .....

ci-après dénommé(e) "le locataire initial" d'autre part, sont convenus de ce qui suit :

#### QUALITE DE LOCATAIRE

Article 1<sup>er</sup>. Sont considérés comme locataires de l'habitation, visée à l'article 2 :

1° le locataire initial;

2° la personne qui se marie ou cohabitera légalement après la prise d'effet du contrat de location avec le locataire initial. Cette personne et le locataire initial communiquent leur état civil par lettre recommandée au bailleur endéans un mois. Cette personne accède au contrat de location au moment de la notification de l'état civil;



3° le partenaire qui cohabitera effectivement après la prise d'effet du contrat de location avec le locataire initial. Cette personne est tenue à cosigner le contrat de location au plus tard six mois après le début de la cohabitation effective, dans une annexe jointe à ce contrat de location. Au moment de la signature, cette personne acquiert la qualité de locataire. La signature ne peut intervenir que moyennant le consentement du locataire initial et du bailleur. Le bailleur peut refuser l'accession si la personne ne remplit pas les conditions d'admission et dans les cas visés à l'article 22 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement, ci-après dénommé l'arrêté sur la location sociale; (2)

4° toutes les autres personnes, à l'exception des enfants mineurs qui y ont leur domicile principal. Ces personnes sont obligées à cosigner le contrat de location dans une annexe jointe à ce contrat. Cela vaut également pour les mineurs déjà vivant sous le même toit au moment qu'ils deviennent majeurs. La signature ne peut intervenir que moyennant le consentement du locataire initial et du bailleur. Le bailleur peut refuser l'accession si la personne ne remplit pas les conditions d'admission et dans les cas visés à l'article 22 de l'arrêté sur la location sociale (3)

Art. 2. L'habitation doit être occupée de façon durable par le locataire, visé à l'article 1<sup>er</sup>, et les enfants mineurs vivant sous le même toit. La composition des occupants de l'habitation est la suivante à la prise d'effet du présent contrat :

..... (nom + prénom + date de naissance)

Le locataire ne peut en aucun cas sous-louer ou transférer la location de l'habitation ou de l'une des ses parties.

#### OBJET DE LA LOCATION

Art. 3. Le bailleur donne en location au locataire initial qui accepte, une habitation située à ....., suffisamment connue par le locataire initial. Le locataire initial déclare l'avoir reçue en l'état décrit dans l'état des lieux contradictoire établie avant l'entrée en jouissance ou au plus tard dans un mois après la prise d'effet du contrat de location. Il restera annexé au contrat de location.

Le bailleur dresse l'état des lieux tandis que le locataire initial peut formuler des observations. L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties. Faute d'accord, le juge de paix désignera un expert qui dresse un état des lieux. Les frais de l'état des lieux sont à charge des deux parties, chacune pour la moitié.

#### DUREE ET PERIODE D'ESSAI (4)

Art. 4. Ce contrat prend effet le jj/mm/aaaa. Le contrat de location est assorti d'une période d'essai de deux ans.

Pour les personnes, visées à l'article 1<sup>er</sup>, 1°, 3° et 4°, la période d'essai de deux ans prend effet à la date de signature du présent contrat de location.

Pour la personne, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 2°, la période d'essai de deux ans prend effet à la date de notification de l'état civil.

La période d'essai n'est pas applicable aux enfants mineurs qui signent le présent contrat de location à leur majorité.

Art. 5. A l'issue de la période d'essai, le bailleur peut dissoudre le contrat, en cas de manquement grave aux obligations du locataire, visées par le présent contrat, à la condition qu'il notifie sa décision au locataire trois mois avant la fin de la période d'essai.

(5) (en cas d'un contrat de location de durée indéterminée) A la fin de la période d'essai, le contrat est, à défaut d'une évaluation négative du locataire par le bailleur quant à ses obligations, visées au présent contrat, continué sous forme d'un contrat de durée indéterminée.

(en cas d'un contrat de location de durée déterminée) A la fin de la période d'essai, le contrat est, à défaut d'une évaluation négative du locataire par le bailleur, quant à ses obligations, visées au présent contrat, continué sous forme d'un contrat de durée déterminée. Le présent contrat est conclu pour une durée de ..... prenant cours le .....

#### LOYER

(6) Art. 6. En application de l'arrêté sur la location sociale, le loyer de base est fixé à ..... euros. Ce loyer de base peut être modifié en application du régime de location précité.

Le loyer dû, à savoir le loyer de base adapté au revenu du locataire et à la composition de son ménage, compte tenu des réductions et/ou allocations éventuelles, s'élève le premier mois à ..... euros.

Le bailleur notifiera au locataire, par lettre ordinaire, toute modification du loyer de base ou du loyer dû ainsi que la date de prise d'effet.

Art. 7. Le locataire paie le loyer conjointement avec les frais et charges avant le cinquième jour de chaque mois sur le numéro de compte .... / ..... / .... du bailleur. Seul ce mode de paiement décharge le locataire de ses obligations. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire.

Lorsque le locataire omet de payer le loyer, les frais et charges et la garantie dans le mois et faute de cession de salaire signifié par acte distinct, le bailleur peut augmenter le loyer, les charges locatives ou la garantie arriérés de 10 %, majorés des intérêts légaux.

#### OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Art. 8. Le bailleur met l'habitation qui doit remplir les conditions élémentaires de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, à la disposition du locataire. Le bailleur veille à ce que l'habitation continue à remplir les conditions précitées au cours de la durée complète du contrat de location.

Le bailleur exécute sans délai les travaux de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1720 du Code civil et aux us et coutumes locaux.

Art. 9. Au cas où un projet social impliquerait des travaux de rénovation, le bailleur informe les habitants de manière appropriée de la nature des travaux, du calendrier, des nuisances attendues, de l'incidence sur le loyer et de la nécessité éventuelle de déménagement temporaire. Il organise le cas échéant une réunion informative permettant la participation des personnes présentes.

## OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Art. 10. Le locataire affecte l'habitation comme résidence principale et se fait inscrire dans les registres de la population de la commune où l'habitation est située. Il est tenu à occuper effectivement l'habitation, le cas échéant avec ses enfants mineurs.

Toute modification de la composition des occupants qui habitent de façon durable l'habitation, doit être notifiée par écrit au bailleur endéans le mois.

Pour le partenaire qui cohabitera effectivement avec le locataire initial, on parle de résidence durable si le partenaire cohabite avec le locataire initial pendant six mois. Le locataire initial est tenu d'avertir le bailleur de la date à laquelle son partenaire cohabitera effectivement avec lui et de son départ éventuel.

Art. 11. Les locataires sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement du loyer, des charges locatives et de l'indemnisation éventuelle des dommages constatés à l'expiration du contrat de location qui dépassent la garantie.

Art. 12. Les sommes payées par le locataire sans que la loi ou le présent contrat l'y oblige, lui seront remboursées à sa demande. Le locataire peut seulement demander le remboursement des sommes qui expirent et sont payées pendant les cinq ans précédant la demande. La demande en justice de remboursement se prescrit dans un délai d'un an à compter de la demande de remboursement. La demande est introduite par lettre ordinaire.

Art. 13. Le locataire est tenu à communiquer sans délai les éléments nécessaires au calcul du loyer dû, si le bailleur en fait la demande. Faute de communication par le locataire, le loyer de base lui est imputé à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la demande du bailleur. Ce loyer de base est adapté au revenu et à la composition du ménage le premier jour du mois qui suit le mois dans lequel les documents nécessaires ont été fournis. (7)

Art. 14. Le locataire est obligé à entretenir l'habitation en bon père de famille. Il occupera l'habitation de manière à ce que les voisins et les alentours immédiats ne subissent aucune nuisance exagérée et que la viabilité ne soit pas compromise.

Art. 15. Dans la mesure où il n'est pas exempté ou qu'il ne peut pas démontrer qu'il répond au niveau de néerlandais qui correspond à la valeur guide A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues, le locataire est tenu de faire preuve de sa disposition à apprendre le néerlandais de ce niveau. (8)

Art. 16. Dans la mesure où le décret du 28 février 2003 relatif à la politique flamande d'intégration civique est applicable au locataire, pour autant que ce dernier ne l'a pas encore suivi et n'est pas exempté, le locataire est tenu à suivre le parcours d'intégration civique. (9)

Art. 17. Le locataire exécute sans délai les travaux d'entretien et de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1754 et suivants du Code civil et aux us et coutumes locaux.

Moyennant l'accord du locataire, le bailleur peut exécuter les travaux d'entretien et de réparation à sa charge, contre paiement d'un montant déterminé par mois. Ce montant est basé sur le coût réel desdits travaux d'entretien et de réparation d'une période représentative et est adapté à l'indice de santé à chaque ajustement du loyer. Des ajustements majeurs de ce montant doivent être soumis à l'approbation du locataire. Le bailleur et le locataire peuvent décider à chaque ajustement du loyer de ne plus faire exécuter par le bailleur les travaux d'entretien ou de réparation.

Lorsque le locataire n'exécute pas à temps les travaux d'entretien et de réparation, hormis ceux visés à l'alinéa deux, le bailleur a le droit, après mise en demeure par lettre recommandée, d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux par un tiers pour le compte du locataire. Le locataire doit rembourser au bailleur les sommes dépensées par lui dans le mois après la facturation. Le cas échéant, un plan de remboursement peut être établi avec le bailleur.

Le locataire est tenu de communiquer sans tarder au bailleur tous dommages dont la réparation vient à charge de ce dernier. Si le locataire ne remplit pas cette obligation, il est rendu responsable de toute extension des dommages et il doit en dédommager le bailleur.

A l'issue du contrat de location, le locataire est tenu à laisser l'habitation en l'état tel que décrit dans l'état des lieux contradictoire qui a été dressé à la prise d'effet du contrat, à l'exception des dommages survenus suite à des cas de force majeure, l'usure et l'âge.

Art. 18. § 1<sup>er</sup>. Si, en cours de location, l'habitation requiert des réparations nécessaires ou urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la location, le locataire doit les tolérer sans indemnité, quels que soient les inconvénients qu'il devra subir, même s'il sera privé de l'usage d'une partie de l'habitation pendant les réparations.

Au cas où les travaux dureraient plus de quarante jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle il est privé.

§ 2. Le locataire doit consentir à un relogement temporaire si le bailleur le juge nécessaire pour cause de travaux de rénovation ou d'adaptation au bien loué. Dans ce cas, le loyer dû pendant la durée des travaux ne peut pas dépasser le loyer dû qui est lié au bien loué.

A l'issue des travaux de rénovation ou d'adaptation, le locataire a le droit de retourner au bien loué dans la mesure où il peut l'occuper de manière rationnelle.

Art. 19. Le locataire peut seulement apporter des modifications à l'habitation et ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du bailleur. Le consentement peut être donné sous réserve de la remise en état de l'habitation à la fin du contrat de location. Un refus doit être motivé par le bailleur.

A la fin du contrat de location, le bailleur peut reprendre ses modifications sans indemnisation.

Si le locataire modifie sans consentement le bien loué, le bailleur a le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient remises à l'état original sans délai.

Art. 20. Sans autorisation préalable et écrite du bailleur, le locataire ne peut rien installer ou attacher sur le toit, aux murs extérieurs ni à quelconque autre endroit de l'habitation ou de l'immeuble à appartements.

Le bailleur se réserve le droit de visiter l'habitation et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état du bien. Le bailleur détermine avec le locataire les jour et heure de visite et ce dans les huit jours après la demande.

Art. 21. Le locataire peut seulement détenir des animaux dans le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra exclusivement compte en la matière de la nature de l'habitation, de sa localisation et des nuisances exagérées pour les voisins.

Art. 22. Le locataire donne son consentement au bailleur pour faire appel au C.P.A.S. en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

## GARANTIE (10)

Art. 23. La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de location à respecter par le locataire.

(11) Art. 24. A. Garantie au début du contrat de location qui est placée sur un compte financier.

La garantie qui est au maximum égale à deux fois le loyer de base, visé à l'article 6 du présent contrat, s'élève à ..... euros et est placée sur un compte individualisé au nom du locataire après d'une institution financière.

B. La garantie est une garantie bancaire

Le locataire s'engage à constituer intégralement la garantie par des mensualités constantes pendant la durée du contrat de location, avec une durée maximum de trois ans. La garantie s'élève à ..... euros. La garantie est plafonnée à trois fois le loyer de base, visé à l'article 6 du présent contrat. Le locataire fait parvenir au bailleur une attestation dans laquelle la banque confirme que le locataire a constitué une garantie.

C. La garantie est une garantie bancaire suite à un contrat type entre le C.P.A.S. et une institution financière

Une garantie bancaire est constituée via le C.P.A.S. comme garantie pour chaque créance découlant du non-respect, en tout ou en partie, des obligations par le locataire. Cette garantie bancaire est constituée pour un montant de ..... euros. Le montant est plafonné à trois fois le loyer de base, visé à l'article 6 du présent contrat.

D. La garantie est remplacée par une garantie écrite du C.P.A.S. dans l'attente d'un versement unique par le C.P.A.S. du montant global dans les dix-huit mois après la signature du contrat.

La condition de la garantie est remplie si un C.P.A.S. se porte garant par écrit de toute créance découlant du non-respect, en tout ou en partie, des obligations par le locataire. Cette garantie écrite est constituée pour un montant de ..... euros. Le montant est plafonné à trois fois le loyer de base, visé à l'article 6 du présent contrat.

E. La garantie est remplacée par un cautionnement écrit du C.P.A.S. compétent.

F. Paiement étalé de la garantie au bailleur

Le bailleur consent en un paiement étalé de la garantie en tranches. Ce paiement étalé débute par un montant unique de ..... euros, à payer à la prise d'effet du contrat de location, suivi par ..... tranches de ..... euros, pour la première fois pour le... /../.... et puis chaque fois pour le ..... du mois suivant, de sorte que la somme entière est payée pour le .... /.../..... La somme entière s'élève à ..... euros et est plafonnée à trois fois le loyer de base, visé à l'article 6 du présent contrat.

Dès que le montant de la garantie est entièrement constitué, ce montant est placé sur un compte individualisé au nom du locataire. La garantie produit seulement des intérêts à partir de ce moment.

G. Aucune garantie n'est due.

H. La garantie est versée dans les mains du bailleur

La garantie qui doit être versée dans les mains du bailleur par le locataire à la prise d'effet du contrat de location, s'élève à deux fois le loyer de base, visé à l'article 6, plafonnée à 800 euros (à indexer chaque année), à savoir ..... euros.

La garantie est majorée des intérêts capitalisés au cours du contrat de location à un taux d'intérêt qui est au moins égal au taux d'intérêt de crédit, visé à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des propres moyens des sociétés de logement social par la VMSW.

Art. 25. La garantie sera remboursée à la fin du contrat de location au locataire, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> ou à son décès à ses héritiers, après règlement des dettes en cours ou après déduction de l'indemnisation des dommages éventuels.

Les héritiers justifient leurs prétentions par des documents officiels qu'ils font parvenir au bailleur.

## FRAIS ET CHARGES

Art. 26. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. La demande de réduction du précompte immobilier dont le locataire pourrait bénéficier, est remplie par le bailleur et adressée à l'agence "Vlaamse Belastingdienst".

Art. 27. Les frais et charges à charge du bailleur, sont ceux résultant de la propriété du logement et sont fixés à l'annexe III de l'arrêté sur la location sociale.

Art. 28. Les frais et charges à charge du locataire, sont ceux résultant de l'utilisation, de la jouissance et de l'occupation et sont fixés à l'annexe III de l'arrêté sur la location sociale.

Art. 29. Le paiement des frais et charges du locataire se fait au moyen de paiements anticipés mensuels. Le montant de ces paiements anticipés est fixé sur la base des frais réels globaux du décompte annuel le plus récent. A l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement anticipé mensuel s'élève à ..... euros.

Le bailleur procède annuellement au décompte individuel des frais et charges. Le bailleur fait parvenir au locataire un relevé des frais globaux par poste de dépenses et des paiements anticipés.

Art. 30. Le locataire peut prendre rendez-vous dans les bureaux du bailleur pour consulter le décompte détaillé ainsi que les pièces justificatives concernant les frais et charges portés à son compte.

## ASSURANCE

Art. 31. Le bailleur contracte une assurance incendie omnium qui contient une clause de renonciation au recours contre le locataire et dans laquelle le recours de tiers est étendu au profit des locataires.

Le locataire s'engage à contracter une assurance du mobilier.

## FIN DU CONTRAT

Art. 32. Il peut être mis fin de différentes façons au contrat de location :

1° à l'initiative du locataire;

2° à l'initiative du bailleur, par dissolution du contrat de location dans le cadre de la période d'essai;

3° à l'initiative du bailleur, par résiliation du contrat de location;

Conformément au droit commun de location, le locataire et le bailleur peuvent saisir le juge de paix d'une demande de rupture du contrat de location.

Le contrat de location prend fin de plein droit le dernier jour du mois qui suit la date à laquelle le bailleur a appris le décès du locataire survivant, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>.

Le préavis prend effet le premier jour du mois qui suit le mois dans lequel le bailleur ou le locataire ont donné congé par lettre recommandée.

Le contrat de location est résilié ou dissout dans le chef de tous les locataires.

Art. 33. Pendant le préavis, le bailleur a le droit de faire visiter le bien loué par les candidats locataires durant deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour. Chaque partie détermine l'un de ces deux jours et heures. Le bailleur a également le droit d'apposer un avis sur la façade du bien à un endroit bien visible pendant le préavis.

Art. 34. A la fin du contrat de location, un délégué du bailleur visite l'habitation et dresse un état des lieux de sortie contradictoire

Cet état des lieux est signé par l'un des locataires ou par son représentant qui est muni d'une procuration valide.

Lorsque le locataire ou son représentant n'est pas présent les jour et heure fixés pour l'état des lieux, qui lui ont été communiqués au moins huit jours à l'avance, les locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de cet état des lieux, sauf si un cas de force majeure est démontré.

A. Les possibilités de cessation du contrat de location par le locataire

Art. 35. Le locataire peut mettre fin à tout moment au contrat de location moyennant un préavis de trois mois. En cas de plusieurs locataires, le congé donné par un locataire n'est pas applicable aux autres locataires.

B. La dissolution du contrat de location par le bailleur dans le cadre de la période d'essai.

Art. 36. A l'issue de la période d'essai, le bailleur peut dissoudre le contrat de location suite à une évaluation négative du locataire, à la condition qu'il notifie sa décision au locataire trois mois avant la fin de la période d'essai. Il ne peut pas exister de disproportion manifeste entre les faits qui se sont produits pendant la durée de la période d'essai et la cessation du contrat de location sur la base de ces faits. Les faits qui sont à la base de la dissolution doivent être assimilables aux manquements graves du locataire à ses obligations

Exemples de manquements graves du locataire sont :

- 1° omettre de payer ou de payer à temps à plusieurs reprises le loyer ou les charges locatives;
- 2° ne pas se comporter en bon père de famille et compromettre la viabilité du voisinage de sorte que le bailleur a déjà reçu plusieurs plaintes fondées des voisins ou que la police a déjà dressé plusieurs procès-verbaux;
- 3° refuser ou négliger à plusieurs reprises de transmettre au bailleur les éléments nécessaires au calcul du loyer;
- 4° ne pas occuper l'habitation sociale de location conjointement avec les enfants mineurs dont il a la garde;
- 5° ne pas être domicilié dans l'habitation sociale de location ou ne pas y avoir sa résidence principale.

C. La résiliation du contrat de location par le bailleur

Art. 37. Le bailleur résilie le contrat de location pendant et après la période d'essai dans les cas énumérés ci-après :

1° Lorsque le locataire acquiert au cours du contrat de location une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre onéreux, en Belgique ou à l'étranger. Le préavis s'élève dans ce cas à six mois.

Lorsque le locataire ou les enfants mineurs acquièrent une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit à titre gratuit au cours du contrat de location, l'habitation ou l'usufruit doit être aliéné dans un an après l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de location est résilié, moyennant un délai de préavis de six mois. La résiliation est annulée si l'on renonce à l'usufruit avant l'expiration du préavis ou si, avant l'expiration du préavis, l'habitation acquise est soit aliénée, soit donnée en location pour une période d'au moins neuf ans ou mise à la disposition, à titre gratuit ou non, au bailleur. Si l'habitation est vendue au cours de cette mise en location ou d'une mise à disposition, le bailleur est doté d'un droit de préemption.

2° Lorsque le locataire acquiert au cours du contrat de location une parcelle destinée à la construction, en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre onéreux, en Belgique ou à l'étranger. Le préavis s'élève dans ce cas à cinq ans.

Lorsque le locataire ou les enfants mineurs acquièrent au cours du contrat de location une parcelle destinée à la construction en pleine propriété ou en plein usufruit à titre gratuit, cette parcelle destinée à la construction ou l'usufruit doit, selon le cas, être aliéné dans les cinq ans après l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de location est résilié, moyennant un préavis de six mois.

3° Lorsque des manquements graves ou permanents sont constatés dans le chef du locataire quant aux obligations qui résultent de ce contrat de location. Le préavis s'élève dans ce cas à trois mois.

4° Lorsque le locataire a joui indûment de bénéfices accordés par l'arrêté sur la location sociale ou a été admis indûment à une habitation de location sur la base de déclarations inexactes ou incomplètes. Le préavis s'élève dans ce cas à trois mois.

#### LITIGES

Art. 38. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de .....

#### DROIT COMMUN

Art. 39. Le droit commun s'applique à toute question non régie par le Code flamand du Logement, l'arrêté sur la location sociale ou ses arrêtés d'exécution.

#### ELECTION DU DOMICILE

Art. 40. Le locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à la fin du délai de location. Toute signification se fait valablement à cette adresse, même si le locataire a abandonné le bien sans avoir averti officiellement le bailleur de sa nouvelle adresse.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art. 41. Un règlement d'ordre intérieur est joint en annexe au présent contrat et en fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires aux dispositions du présent contrat sont considérées comme étant non écrites (12)

## ENREGISTREMENT

Art. 42. L'enregistrement de ce contrat doit se faire par le bailleur.

Les annexes suivantes sont jointes au présent contrat.

.....  
 Fait à ..... le ..... en autant d'exemplaires, plus un, qu'il y a de parties.  
 Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le bailleur

Le(les) locataires,

(Signature précédée de 'lu et approuvé')

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement.

Bruxelles, le 12 octobre 2007.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,

M. KEULEN

Notes

(1) Biffez la mention inutile

(2) "L'article 22 stipule que le bailleur peut refuser l'attribution d'une habitation au candidat locataire qui est ou a été locataire d'un bailleur (SHM, SVK, C.P.A.S., Commune, VWF) et :

1° dont le contrat de location a été résilié pour cause de manquements graves ou permanents à ses obligations locatives ou après une évaluation négative;

2° qui a abandonné l'habitation d'un bailleur dans la mesure où il a été démontré qu'il a manqué de manière grave ou permanente à ses obligations.

Si le contrat de location a été résilié pour cause de non-paiement au bailleur, le bailleur peut refuser l'attribution d'une habitation si le candidat locataire, au moment de l'attribution, n'a pas encore remboursé ses dettes auprès dudit bailleur. L'attribution ne peut être refusée lorsque le candidat locataire fait l'objet d'un règlement collectif de dettes, conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, ou d'un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un C.P.A.S. ou d'une autre institution agréée par la Communauté flamande pour la médiation de dettes.

Le bailleur doit motiver à fond la décision de refus. Au lieu de refuser l'attribution, il peut imposer au candidat locataire l'acceptation de mesures accompagnatrices.

Sous peine de nullité de la décision, le bailleur est tenu à signifier au candidat locataire le refus d'attribution motivé dans les quinze jours après la décision, avec mention du droit de recours.

(3) Voir note 2

(4) La période d'essai n'est pas applicable s'il s'agit d'un contrat de location conclu dans le cadre d'une mutation interne ou d'un relogement de locataires en cas de rénovation, qui étaient déjà le 1<sup>er</sup> janvier 2008 locataires d'une habitation sociale ou qui ont déjà parcouru la période d'essai avant que n'intervienne la mutation interne ou le relogement. Si seulement une partie de la période d'essai a été parcourue lors du contrat de location précédent, la durée de la période d'essai dans le présent contrat de location sera égale à la partie restante.

(5) Supprimer si la disposition n'est pas applicable

(6) Pour le VWF et dans l'attente de l'entrée en vigueur des articles 38 à 50 inclus de l'arrêté sur la location sociale, l'article 6 est remplacé par ce qui suit : "Art. 6. Le loyer s'élève à ..... euros par mois.

(7) Dans l'attente de l'entrée en vigueur des articles 38 à 50 inclus de l'arrêté sur la location sociale, cette disposition n'est applicable au VWF.

(8) S'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé

(9) Si la disposition à l'intégration civique n'est pas applicable ou s'il est satisfait à la condition en cette matière, le présent article peut être supprimé.

(10) Dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'article 37 de l'arrêté sur la location sociale, l'on entend dans cette rubrique par "loyer de base" le "loyer contractuel" si le bailleur est le VWF et "la valeur normale de location", visée à l'article 1<sup>er</sup>, 16° de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80<sup>ter</sup> du Code du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 8 mars 1995 et 1<sup>er</sup> octobre 1996, si le bailleur est la commune ou le C.P.A.S.

(11) Le bailleur a le choix entre A, B, C, D, E, F, G ou H. Les possibilités non choisies doivent être supprimées.

(12) Cet article est supprimé s'il n'est pas applicable

## Annexe II

Contrat type pour la sous-location d'habitations sociales de location en application du titre VII du Code flamand du Logement (SVK) (1)

Les soussignés :

a) l'office de location sociale (nom, adresse, commune) .....

représenté par : .....

ci-après dénommé "le SVK", d'une part et

b) M./Mme .....

et/ou Mme/M. ....

habitant à .....

ci-après dénommé(e) "le sous-locataire initial" d'autre part, sont convenus de ce qui suit :

#### QUALITE DU SOUS-LOCATAIRE

Article 1<sup>er</sup>. Sont considérés comme sous-locataires de l'habitation, visée à l'article 2 :

1° le sous-locataire initial;

2° la personne qui se marie ou cohabitera légalement après la prise d'effet du contrat de sous-location avec le sous-locataire initial. Cette personne et le sous-locataire initial communiquent leur état civil par lettre recommandée au SVK endéans un mois. Cette personne accède au contrat de sous-location au moment de la notification de l'état civil;

3° le partenaire qui cohabitera effectivement après la prise d'effet du contrat de sous-location avec le sous-locataire initial. Cette personne est tenue à cosigner le contrat de sous-location au plus tard six mois après le début de la cohabitation effective, dans une annexe jointe à ce contrat de sous-location. Au moment de la signature, cette personne acquiert la qualité de locataire. La signature ne peut intervenir que moyennant le consentement du sous-locataire initial et du SVK. Le SVK peut refuser l'accession si la personne ne remplit pas les conditions d'admission et dans les cas visés à l'article 22 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement, ci-après dénommé l'arrêté sur la location sociale; (2)

4° toutes les autres personnes, à l'exception des enfants mineurs qui y ont leur domicile principal. Ces personnes sont obligées à cosigner le contrat de sous-location dans une annexe jointe à ce contrat. Cela vaut également pour les mineurs déjà vivant sous le même toit au moment qu'ils deviennent majeurs. La signature ne peut intervenir que moyennant le consentement du sous-locataire initial et du SVK. Le SVK peut refuser l'accession si la personne ne remplit pas les conditions d'admission et dans les cas visés à l'article 22 de l'arrêté sur la location sociale. (3)

Art. 2. L'habitation doit être occupée de façon durable par le sous-locataire, visé à l'article 1<sup>er</sup>, et les enfants mineurs vivant sous le même toit. La composition des occupants de l'habitation est la suivante à la prise d'effet du présent contrat :

..... (nom + prénom + date de naissance)

.....

.....

Le sous-locataire ne peut en aucun cas sous-louer ou transférer la location de l'habitation ou de l'une des ses parties.

#### OBJET DE LA LOCATION

Art. 3. Le SVK donne en location au sous-locataire initial qui accepte, une habitation située à ....., suffisamment connue par le sous-locataire initial. Le sous-locataire initial déclare l'avoir reçue en l'état décrit dans l'état des lieux contradictoire. L'état des lieux est dressé avant l'entrée en jouissance ou au plus tard dans un mois après la prise d'effet du contrat de sous-location. Il restera annexé au contrat de sous-location.

Le SVK dresse l'état des lieux tandis que le sous-locataire initial peut formuler des observations. L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties. Faute d'accord, le juge de paix désignera un expert qui dresse un état des lieux. Les frais de l'état des lieux sont à charge des deux parties, chacune pour la moitié.

La durée et les possibilités de résiliation du présent contrat de sous-location dépendent en outre des possibilités de résiliation et de la durée restante du contrat principal de location conclu entre le SVK et le propriétaire-bailleur. La durée de cette sous-location ne peut donc jamais dépasser la durée restante du contrat principal de location. Les dispositions du contrat principal de location sont reprises aux articles 38 à 41 inclus du présent contrat.

#### DUREE ET PERIODE D'ESSAI (4)

Art. 4. La durée du contrat de sous-location est en principe conclue pour une période de 9 ans et prend effet le .... / ..... / .... Le contrat de sous-location est assorti d'une période d'essai de deux ans.

Pour les personnes, visées à l'article 1<sup>er</sup>, 1°, 3° et 4°, la période d'essai de deux ans prend effet à la date de signature du présent contrat de sous-location.

Pour la personne, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 2°, la période d'essai de deux ans prend effet à la date de notification de l'état civil.

La période d'essai n'est pas applicable aux enfants mineurs qui signent le présent contrat de sous-location à leur majorité.

Art. 5. A l'issue de la période d'essai, le SVK peut dissoudre le contrat, en cas de manquement grave aux obligations du sous-locataire, visées par le présent contrat, à la condition qu'il notifie sa décision au sous-locataire trois mois avant la fin de la période d'essai.

#### LOYER

Art. 6. Le loyer s'élève à ..... euros par mois.

Le sous-locataire paie le loyer conjointement avec les frais et charges avant le ..... jour de chaque mois sur le numéro de compte .... / ..... / .... du SVK.

Lorsque le sous-locataire omet de payer le loyer, les frais et charges et la garantie dans le mois et faute de cession de salaire signifié par acte distinct, le SVK peut augmenter le loyer, les charges locatives ou la garantie arriérés de 10 %, majorés des intérêts légaux.

## INDEXATION (5)

Art. 7. Le loyer est lié à l'indice de santé. L'adaptation du loyer au coût de la vie peut être demandée par écrit une fois par année de location à partir de la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location. Cette adaptation rétroagit seulement trois mois précédant celui de la demande.

L'adaptation du loyer ne peut jamais dépasser ce qui a été fixé suivant la formule légale prévue à l'article 1728bis CC, où : loyer légalement exigible = loyer de base x nouvel indice/indice initial où :

— le loyer de base est le loyer, visé à l'article 7 du présent contrat;

— le nouvel indice est l'indice de santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location;

— l'indice initial est l'indice de santé du mois précédant la signature du contrat de sous-location.

OU

Les parties excluent explicitement que le loyer puisse être adapté aux fluctuations du coût de la vie.

OU

Les parties conviennent qu'aucune adaptation du loyer à l'indice n'est due pendant les ..... premières années.

## REVISION DU LOYER

Art. 8. A l'expiration de chaque période de trois ans, le loyer peut faire l'objet d'une révision convenue entre les deux parties entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans. En cas de désaccord, le juge de paix peut être saisi d'une demande par la partie la plus intéressée entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans.

Le loyer peut faire l'objet d'une révision sur la base de "nouvelles circonstances" lorsqu'il est démontré que suite à ces dernières, la valeur normale de location a augmenté ou diminué d'au moins 20 %. Le loyer peut également être revu à la hausse lorsque la valeur normale de location a augmenté d'au moins 10 % suite à des travaux exécutés aux frais du propriétaire-bailleur/locataire principal.

Toutefois, des travaux d'amélioration pour mettre l'habitation en conformité avec les conditions de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, ne sont pas éligibles à cet effet.

Au cas où le propriétaire-bailleur demanderait une révision du loyer, le sous-locataire en sera informé dans les plus brefs délais de sorte que ce dernier puisse également défendre ses intérêts.

## OBLIGATIONS DU SVK

Art. 9. Le SVK met l'habitation qui doit remplir les conditions élémentaires de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, à la disposition du sous-locataire. Le SVK veille à ce que l'habitation continue à remplir les conditions précitées au cours de la durée complète du contrat de sous-location.

Art. 10. Le SVK exécute sans délai les travaux de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1720 du Code civil et aux us et coutumes locaux.

## OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE

Art. 11. Le sous-locataire affecte l'habitation comme résidence principale et se fait inscrire dans les registres de la population de la commune où l'habitation est située. Il est tenu à occuper effectivement l'habitation, le cas échéant avec ses enfants mineurs.

Toute modification de la composition des occupants qui habitent de façon durable l'habitation, doit être notifiée par écrit au SVK endéans le mois.

Pour le partenaire qui cohabitera effectivement avec le sous-locataire initial, on parle de résidence durable si le partenaire cohabite avec le sous-locataire initial pendant six mois. Le sous-locataire initial est tenu d'avertir le SVK de la date à laquelle son partenaire cohabitera effectivement avec lui et de son départ éventuel.

Art. 12. Les sous-locataires sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement du loyer, des charges locatives et de l'indemnisation éventuelle des dommages constatés à l'expiration du contrat de location qui dépassent la garantie.

Art. 13. Les sommes payées par le sous-locataire sans que la loi ou le présent contrat l'y oblige, lui seront remboursées à sa demande. Le sous-locataire peut seulement demander le remboursement des sommes qui expirent et sont payées pendant les cinq ans précédant la demande. La demande en justice de remboursement se prescrit dans un délai d'un an à compter de la demande de remboursement. La demande est introduite par lettre ordinaire.

Art. 14. Le sous-locataire est obligé à entretenir l'habitation en bon père de famille. Il occupera l'habitation de manière à ce qu'aucune nuisance exagérée ne soit causée pour les voisins et les alentours immédiats et que la viabilité ne soit pas compromise.

Art. 15. Dans la mesure où il n'est pas exempté ou qu'il ne peut pas démontrer qu'il répond au niveau de néerlandais qui correspond à la valeur guide A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues, le sous-locataire est tenu de faire preuve de sa disposition à apprendre le néerlandais de ce niveau. (6)

Art. 16. Dans la mesure où le décret du 28 février 2003 relatif à la politique flamande d'intégration civique est applicable au sous-locataire, pour autant que ce dernier ne l'a pas encore suivi et n'est pas exempté, le sous-locataire est tenu à suivre le parcours d'intégration civique. (7)

Art. 17. Le sous-locataire exécute sans délai les travaux d'entretien et de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1754 et suivants du Code civil et aux us et coutumes locaux.

Le sous-locataire est tenu de communiquer sans tarder au SVK tous dommages dont la réparation vient à charge du propriétaire-bailleur. Si le sous-locataire ne remplit pas cette obligation, il est rendu responsable de toute extension des dommages et il doit en dédommager le propriétaire-bailleur.

A l'issue du contrat de sous-location, le sous-locataire est tenu à laisser l'habitation en l'état tel que décrit dans l'état des lieux contradictoire qui a été dressé à la prise d'effet du contrat, à l'exception des dommages survenus suite à des cas de force majeure, l'usure et l'âge.

Art. 18. Si, en cours de location, l'habitation requiert des réparations nécessaires ou urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la location, le sous-locataire doit les tolérer sans indemnité, quels que soient les inconvénients qu'il devra subir, même s'il sera privé de l'usage d'une partie de l'habitation pendant les réparations.

Au cas où les travaux dureraient plus de quarante jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle il est privé.

Art. 19. Le sous-locataire peut seulement apporter des modifications à l'habitation et ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du SVK. Le consentement peut être donné sous réserve de la remise en état de l'habitation à la fin du contrat de sous-location. Un refus doit être motivé par le SVK.

A la fin du contrat de sous-location, le SVK peut reprendre ses modifications sans indemnisation.

Si le sous-locataire modifie sans consentement le bien loué, le SVK a le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient remises à l'état original sans délai.

Art. 20. Sans autorisation préalable et écrite du SVK, le sous-locataire ne peut rien installer ou attacher sur le toit, aux murs extérieurs ni à quelconque autre endroit de l'habitation ou de l'immeuble à appartements.

Le SVK se réserve le droit de visiter l'habitation et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations du sous-locataire et l'état du bien. Le SVK détermine avec le sous-locataire les jour et heure de visite et ce dans les huit jours après la demande.

Art. 21. Le sous-locataire peut seulement détenir des animaux dans le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra exclusivement compte en la matière de la nature de l'habitation, de sa localisation et des nuisances exagérées pour les voisins. (8)

Art. 22. Le sous-locataire donne son consentement au SVK pour faire appel au C.P.A.S. en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

#### GARANTIE

Art. 23. La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de sous-location à respecter par le locataire.

(9) Art. 24. A. Garantie au début du contrat de sous-location qui est placée sur un compte financier.

La garantie qui est au maximum égale à deux fois le loyer, s'élève à ..... euros et est placée sur un compte individualisé au nom du sous-locataire après d'une institution financière.

B. La garantie est une garantie bancaire

Le sous-locataire s'engage à constituer intégralement la garantie par des mensualités constantes pendant la durée du contrat de sous-location, avec une durée maximum de trois ans. La garantie s'élève à ..... euros. La garantie est plafonnée à trois fois le loyer. Le sous-locataire fait parvenir au SVK une attestation dans laquelle la banque confirme que le sous-locataire a constitué une garantie.

C. La garantie est une garantie bancaire suite à un contrat type entre le C.P.A.S. et une institution financière

Une garantie bancaire est constituée via le C.P.A.S. comme garantie pour chaque créance découlant du non-respect, en tout ou en partie, des obligations par le sous-locataire. Cette garantie bancaire est constituée pour un montant de ..... euros. Le montant est plafonné à trois fois le loyer.

D. La garantie est remplacée par une garantie écrite du C.P.A.S. dans l'attente d'un versement unique par le C.P.A.S. du montant global dans les dix-huit mois après la signature du contrat.

La condition de la garantie est remplie si un C.P.A.S. se porte garant par écrit de toute créance découlant du non-respect, en tout ou en partie, des obligations par le sous-locataire. Cette garantie écrite est constituée pour un montant de ..... euros. Le montant est plafonné à trois fois le loyer.

E. La garantie est remplacée par un cautionnement écrit du C.P.A.S. compétent.

F. Paiement étalé de la garantie au SVK

Le SVK consent en un paiement étalé de la garantie en tranches. Ce paiement étalé débute par un montant unique de ..... euros, à payer à la prise d'effet du contrat de sous-location, suivi par ..... tranches de ..... euros, pour la première fois pour le... /.../.... et puis chaque fois pour le ..... du mois suivant, de sorte que la somme totale soit payée pour le .... /.... /..... La somme globale s'élève à ..... euros et est plafonnée à trois fois le loyer.

Dès que le montant de la garantie est entièrement constitué, ce montant est placé sur un compte individualisé au nom du sous-locataire. La garantie produit seulement des intérêts à partir de ce moment.

G. Aucune garantie n'est due.

Art. 25. La garantie sera remboursée à la fin du contrat de sous-location au sous-locataire, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> ou à son décès à ses héritiers, après règlement des dettes en cours ou après déduction de l'indemnisation des dommages éventuels.

Les héritiers justifient leurs prétentions par des documents officiels qu'ils font parvenir au SVK.

#### FRAIS ET CHARGES

Art. 26. Le précompte immobilier est à charge du propriétaire-bailleur.

Le sous-locataire qui peut bénéficier de la réduction du précompte immobilier, peut faire appel à l'assistance du SVK pour demander cette réduction.

Art. 27. Les frais et charges à charge du sous-locataire, sont ceux résultant de l'utilisation, de la jouissance et de l'occupation et sont fixés à l'annexe III de l'arrêté sur la location sociale.

Art. 28. L'imputation des frais se fera de la façon suivante : (10)

A. Montant fixe

Pour l'imputation des frais et charges, un montant fixe est déterminé, payable en mensualités fixes de ..... euros.

Chaque partie peut cependant en tout temps demander au juge de paix une révision des frais fixes ou leur conversion en frais et charges réels

OU

B. Provision mensuelle

Le paiement des frais et charges se fait au moyen de paiements anticipés mensuels. Le montant de ces paiements anticipés est fixé sur la base des frais réels globaux du décompte annuel le plus récent. A l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement anticipé mensuel s'élève à ..... euros.

Le SVK procède annuellement au décompte individuel des frais et charges. Le SVK fait parvenir au sous-locataire un relevé des frais globaux par poste de dépenses et des paiements anticipés.

Art. 29. Le sous-locataire peut prendre rendez-vous dans les bureaux du SVK pour consulter le décompte détaillé ainsi que les pièces justificatives concernant les frais et charges portés à son compte.



## ASSURANCE

Art. 30. Pendant toute la durée de la location, le SVK contractera une assurance incendie (y compris les dégâts des eaux et intempéries) qui couvre sa responsabilité de locataire principal. (11)

Pendant toute la durée de la location, le sous-locataire contractera une assurance incendie (y compris les dégâts des eaux et intempéries) qui couvre sa responsabilité de sous-locataire.

## FIN DU CONTRAT

Art. 31. Il peut être mis fin de différentes façons au contrat de sous-location :

1° à l'initiative du sous-locataire;

2° à l'initiative du SVK, par dissolution du contrat de location dans le cadre de la période d'essai;

3° à l'initiative du SVK, par résiliation du contrat de location;

4° du fait qu'il soit mis fin au contrat principal de location.

Conformément au droit commun de location, le sous-locataire et le SVK peuvent saisir le juge de paix d'une demande de rupture du contrat de sous-location.

Le contrat de sous-location prend fin de plein droit le dernier jour du mois qui suit la date à laquelle le SVK a appris le décès du sous-locataire survivant, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 1°, 2° et 3°.

Le contrat de sous-location ne peut sous aucun prétexte dépasser la durée du contrat principal de location.

Le préavis prend effet le premier jour du mois qui suit le mois dans lequel le SVK ou le sous-locataire ont donné congé par lettre recommandée.

Le contrat de sous-location est résilié ou dissout dans le chef de tous les sous-locataires.

Art. 32. Pendant le préavis, le SVK a le droit de faire visiter le bien loué par les candidats locataires durant deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour. Chaque partie détermine l'un de ces deux jours et heures. Le SVK a également le droit d'apposer un avis sur la façade du bien à un endroit bien visible pendant le préavis.

Art. 33. A la fin du contrat de location, un délégué du SVK visite l'habitation et dresse un état des lieux de sortie contradictoire

Cet état des lieux est signé par l'un des sous-locataires ou par son représentant qui est muni d'une procuration valide.

Lorsque le sous-locataire ou son représentant n'est pas présent les jour et heure fixés pour l'état des lieux, qui lui ont été communiqués au moins huit jours à l'avance, les sous-locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de cet état des lieux, sauf si un cas de force majeure est démontré.

Art. 34. Le sous-locataire peut uniquement demander une prolongation pour cause de circonstances exceptionnelles lorsque le contrat de sous-location est résilié, soit par le SVK, soit par le sous-locataire. En tout cas, la demande de prolongation pour cause de circonstances exceptionnelles doit être notifiée par lettre recommandée au SVK au plus tard un mois avant l'échéance du préavis. En cas de désaccord, le juge de paix décide si cette prolongation est accordée ou non.

A. Les possibilités de cessation du contrat de sous-location par le sous-locataire

Art. 35. Le sous-locataire peut mettre fin à tout moment au contrat de sous-location moyennant un préavis de trois mois. En cas de plusieurs sous-locataires, le congé donné par un sous-locataire n'est pas applicable aux autres sous-locataires.

B. La dissolution du contrat de sous-location par le SVK dans le cadre de la période d'essai.

Art. 36. A l'issue de la période d'essai, le SVK peut dissoudre le contrat de sous-location suite à une évaluation négative du sous-locataire, à la condition qu'il notifie sa décision au sous-locataire trois mois avant la fin de la période d'essai. Il ne peut pas exister de disproportion manifeste entre les faits qui se sont produits pendant la durée de la période d'essai et la cessation du contrat de sous-location sur la base de ces faits. Les faits qui sont à la base de la dissolution doivent être assimilables aux manquements graves du sous-locataire à ses obligations

Exemples de manquements graves du sous-locataire sont :

1° omettre de payer ou de payer à temps à plusieurs reprises le loyer ou les charges locatives;

2° ne pas se comporter en bon père de famille et compromettre la viabilité du voisinage de sorte que le propriétaire-bailleur a déjà reçu plusieurs plaintes fondées des voisins ou que la police a déjà dressé plusieurs procès-verbaux;

3° refuser ou négliger à plusieurs reprises de transmettre au propriétaire-bailleur les éléments nécessaires au calcul du loyer;

4° ne pas occuper l'habitation sociale de location conjointement avec les enfants mineurs dont il a la garde;

5° ne pas être domicilié dans l'habitation sociale de location ou ne pas y avoir sa résidence principale.

C. La résiliation du contrat de sous-location par le SVK

Art. 37. Le SVK résilie le contrat de sous-location pendant et après la période d'essai dans les cas énumérés ci-après.

1° Lorsque le sous-locataire acquiert au cours du contrat de sous-location une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre onéreux, en Belgique ou à l'étranger. Le préavis s'élève dans ce cas à six mois.

Lorsque le sous-locataire ou les enfants mineurs acquièrent au cours du contrat de sous-location une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre gratuit, l'habitation ou l'usufruit doit, selon le cas, être aliéné dans un an après l'acquisition, sinon le contrat de sous-location est résilié avec un préavis de six mois. La résiliation est annulée si l'on renonce à l'usufruit avant l'expiration du préavis ou si, avant l'expiration du préavis, l'habitation acquise est soit aliénée, soit donnée en location pour une période d'au moins neuf ans ou mise à la disposition, à titre gratuit ou non, au SVK. Si l'habitation est vendue au cours d'une mise en location ou une mise à disposition, le SVK est doté d'un droit de préemption.

2° Lorsque le sous-locataire acquiert au cours du contrat de sous-location une parcelle destinée à la construction, en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre onéreux, en Belgique ou à l'étranger. Le préavis s'élève dans ce cas à cinq ans.

Lorsque le sous-locataire ou les enfants mineurs acquièrent au cours du contrat de sous-location une parcelle destinée à la construction en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre gratuit, cette parcelle ou l'usufruit doit, selon le cas, être aliéné dans les cinq ans après l'acquisition, sinon le contrat de sous-location est résilié avec un préavis de six mois.

3° Lorsque des manquements graves ou permanents sont constatés dans le chef du sous-locataire quant aux obligations qui résultent de ce contrat de sous-location. Le préavis s'élève dans ce cas à trois mois.

4° Lorsque le sous-locataire a joui indûment de bénéfices accordés par l'arrêté sur la location sociale ou a été admis indûment à une habitation de location sur la base de déclarations inexactes ou incomplètes. Le préavis s'élève dans ce cas à trois mois.

D. La durée et les possibilités de cessation du contrat de sous-location en cas de cessation du contrat principal de location (12)

Art. 38. La cessation du contrat principal de location par résiliation implique automatiquement la fin du contrat de sous-location. Le SVK est tenu d'en informer sans délai le sous-locataire.

Lorsque le contrat principal de location prend fin sur l'initiative du propriétaire-bailleur, le SVK en transmettra une copie au sous-locataire dans les quinze jours suivant la réception de la lettre de préavis et lui communiquera également que le contrat de sous-location prend également fin.

Lorsque le contrat principal de location prend fin sur l'initiative du SVK, il donnera congé au sous-locataire par un préavis de trois mois et lui transmettra également une copie du préavis au propriétaire-bailleur. Seulement lorsqu'il s'agit d'un contrat principal de location de neuf ans et lorsque le SVK a prématurément mis fin au contrat principal de location, le SVK doit une indemnisation égale à trois mois de loyer au sous-locataire.

Le contrat de sous-location ne peut en aucun cas excéder la durée du contrat principal de location. Dans les cas susmentionnés, le sous-locataire ne peut donc pas obtenir une prolongation pour circonstances exceptionnelles.

Art. 39. La durée du contrat de sous-location ne peut jamais dépasser la durée restante du contrat principal de location. La durée du contrat de sous-location dépend donc de la durée restante du contrat principal de location conclu entre le SVK et le propriétaire-bailleur.

Ce contrat principal de location a pris effet le ...../...../..... pour une durée de ..... afin de pouvoir être terminé par résiliation à l'échéance de la durée convenue le ..../..../..... (13)

Lorsque le contrat de sous-location n'est pas résilié avant la fin du contrat principal de location, le contrat de sous-location est prolongé comme suit : (14)

1° Lorsque le contrat principal de location est conclu pour neuf ans, ce contrat est chaque fois prolongé pour une période de trois ans à défaut d'un préavis préalable de six mois.

2° Lorsque le contrat principal de location a une courte durée (trois ans ou moins), les parties sont tenues à la durée convenue et il n'est pas possible de résilier ce contrat prématurément. Le contrat de location ayant une durée de moins de trois ans peut au plus être prolongé une seule fois, par écrit, et aux mêmes conditions du régime de location de courte durée, pour autant que la durée cumulée à compter du début du contrat principal de location initial à courte durée ne dépasse pas un délai de trois ans. Lorsque le contrat n'a pas été résilié à l'échéance de la courte durée convenue, le cas échéant prolongé, dans le respect d'un préavis d'au moins trois mois, il sera converti en un contrat principal de location de neuf ans à compter du début du contrat principal de location initial de courte durée. A partir de ce moment, les dispositions de résiliation du contrat principal de location de neuf ans s'appliquent.

Art. 40. Dans le cas d'un contrat principal de location de neuf ans, le propriétaire-bailleur peut mettre fin prématurément à ce contrat de la manière suivante :

1° Droit de résiliation du propriétaire bailleur pour propre utilisation (15)

A. Résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur peut en tout temps résilier par six mois pour propre utilisation et ses membres de famille jusqu'au troisième degré (cousins et cousines, oncles et tantes compris) ou par son époux(se).

OU

B. Exclusion résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut pas résilier pour propre utilisation parce que cela a été convenu dans le contrat principal de location.

OU

C. Limitation pour résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut résilier pour propre utilisation qu'à partir ..... et/ou pour ....., vu les clauses convenues dans le contrat principal de location. (16)

2. Droit de résiliation pour travaux de transformation (17)

A. Résiliation pour travaux de transformation

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat principal de location avant la fin de la troisième ou sixième année et moyennant un préavis de six mois lorsqu'il veut faire exécuter des travaux de transformation au bien loué.

Ces travaux doivent répondre à certaines conditions (18) et le SVK peut se faire communiquer certaines pièces ou documents dont il doit ressortir que les travaux envisagés répondent aux conditions.

Lorsque le bâtiment comprend plusieurs habitations louées appartenant au même propriétaire-bailleur et lorsque les travaux aux habitations qui en subissent les inconvénients représentent un coût de plus de deux ans de loyer pour l'ensemble de ces habitations, le propriétaire-bailleur peut en tout temps mettre fin à plusieurs contrats de location en vue du bon déroulement des travaux en question, en respectant un préavis de six mois. Dans ce cas, le contrat principal de location ne peut pas être résilié pendant la première année.

Le propriétaire-bailleur informera le SVK du permis de bâtir qui lui a été délivré, si un tel permis est exigé, et lui transmettra soit un cahier des charges détaillé, soit une description des travaux avec estimation détaillée des frais, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois après l'échéance du préavis par le propriétaire-bailleur ou, en cas de prolongation, telle que prévue à l'article 34, après restitution du bien par le SVK.

Lorsque le propriétaire-bailleur n'exécute pas les travaux dans les délais et aux conditions fixés, sans fournir la preuve des circonstances exceptionnelles, le SVK a droit à une indemnisation égale à dix-huit mois de loyer.

Sur demande du SVK, le propriétaire-bailleur est obligé de lui transmettre, à titre gratuit, les documents dont il ressort que les travaux ont été exécutés conformément aux conditions fixées.

OU

B. Exclusion résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, dernier alinéa, de la loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK excluent dans le contrat principal de location la possibilité, pour la durée entière de neuf ans, de résilier prématurément pour cause de travaux de transformation.

OU

C. Limitation résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, dernier alinéa, de la loi sur la location d'habitations, les parties limitent la possibilité du droit de résiliation du propriétaire-bailleur pour travaux de transformation dans le temps et ce de la manière suivante :

· · · · ·  
 · · · · ·  
 · · · · ·

3. Droit de résiliation non motivée avec paiement d'indemnisation (16)

A. Résiliation non motivée avec indemnisation

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat principal de location avant la fin de la troisième ou sixième année moyennant un préavis de six mois, sans motivation, mais avec paiement d'une indemnisation. Cette indemnisation est égale à neuf ou six mois de loyer selon qu'il soit mis fin au contrat de location vers la fin de la troisième ou de la sixième année.

OU

B. Exclusion résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, dernier alinéa, de la loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK excluaient dans le contrat principal de location la possibilité pour le propriétaire-bailleur, pour la durée entière de neuf ans, de résilier de façon non motivée mais avec indemnisation.

OU

C. Limitation résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, dernier alinéa, de la loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK limitaient dans le contrat principal de location la possibilité du droit de résiliation sans motivation du bailleur, moyennant paiement d'une indemnisation, dans le temps et ce de la manière suivante :

· · · · ·  
 · · · · ·  
 · · · · ·

#### LITIGES

Art. 41. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de .....

#### DROIT COMMUN

Art. 42. Le droit commun s'applique à toute question non régie par le Code flamand du Logement, l'arrêté sur la location sociale ou ses arrêtés d'exécution.

#### ELECTION DU DOMICILE

Art. 43. Le sous-locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à la fin du délai de location. Toute signification se fait valablement à cette adresse, même si le sous-locataire a abandonné le bien sans avoir averti officiellement le SVK de sa nouvelle adresse.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (17)

Art. 44. Un règlement d'ordre intérieur est joint en annexe au présent contrat et en fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires aux dispositions du présent contrat sont considérées comme étant non écrites.

#### ENREGISTREMENT

Art. 45. L'enregistrement de ce contrat doit se faire par le SVK.

Fait à ..... le ..... en autant d'exemplaires, plus un, qu'il y a de parties. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le SVK

Le (les) sous-locataire(s),

(Signature précédée de lu et approuvé')

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement.

Bruxelles, le 12 octobre 2007.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,

M. KEULEN

## Notes

(1) En ce qui concerne les habitations qui sont la propriété de l'office de location sociale ou pour lesquelles l'office de location sociale dispose d'un droit d'emphytéose ou un autre droit réel, les mots "sous-locataire" sont remplacés par le mot "locataire". Les articles 38 à 41 ne sont pas applicables dans ce cas.

(2) "L'article 22 stipule que le bailleur peut refuser l'attribution d'une habitation au candidat locataire qui est ou a été locataire d'un bailleur (SHM, SVK, C.P.A.S., Commune, VWF) et :

1° dont le contrat de location a été résilié pour cause de manquements graves ou permanents à ses obligations locatives ou après une évaluation négative;

2° qui a abandonné l'habitation d'un bailleur dans la mesure où il a été démontré qu'il a manqué de manière grave ou permanente à ses obligations.

Si le contrat de location a été résilié pour cause de non-paiement au bailleur, le bailleur peut refuser l'attribution d'une habitation si le candidat locataire, au moment de l'attribution, n'a pas encore remboursé ses dettes auprès dudit bailleur. L'attribution ne peut être refusée lorsque le candidat locataire fait l'objet d'un règlement collectif de dettes, conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, ou d'un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un C.P.A.S. ou d'une autre institution agréée par la Communauté flamande pour la médiation de dettes;

Le bailleur doit motiver à fond la décision de refus. Au lieu de refuser l'attribution, il peut imposer au candidat locataire l'acceptation de mesures accompagnatrices.

Sous peine de nullité de la décision, le bailleur est tenu à signifier au candidat locataire le refus d'attribution motivé dans les quinze jours après la décision, avec mention du droit de recours.

(3) Voir note 2

(4) La période d'essai n'est pas applicable s'il s'agit d'un contrat de sous-location conclu dans le cadre d'une mutation interne ou d'un relogement de sous-locataires en cas de rénovation, qui étaient déjà le 1<sup>er</sup> janvier 2008 locataires ou sous-locataires d'une habitation sociale ou qui ont déjà parcouru la période d'essai avant que n'intervienne la mutation interne ou le relogement. Si seulement une partie de la période d'essai a été parcourue lors du contrat de sous-location précédent, la durée de la période d'essai dans le présent contrat de sous-location sera égale à la partie restante.

(5) Le SVK a le choix entre A, B ou C. Veuillez compléter si nécessaire. Les autres possibilités sont supprimées.

(6) S'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé.

(7) Si la disposition à l'intégration civique n'est pas applicable ou s'il est satisfait à la condition en cette matière, le présent article peut être supprimé.

(8) Pas d'application si aucun règlement d'ordre intérieur n'a été établi.

(9) Choix entre A, B, C, D, E, F ou G : biffez la mention inutile

(10) Choisissez entre A ou B et biffez l'autre possibilité.

(11) Le SVK peut appliquer un système d'assurance alternatif, p. ex. une assurance qui couvre la responsabilité des propriétaires et/ou du locataire principal, avec une clause de cession de recours au profit du sous-locataire. Dans ce cas, il y a lieu de mentionner de façon explicite si l'assurance des propres biens du locataire sont repris ou non dans cette assurance avec mention du montant assuré.

(12) Supprimer s'il ne s'agit pas d'un contrat de sous-location

(13) Complétez par les données du contrat principal de location.

(14) Biffez la mention inutile contrat principal de neuf ans ou contrat principal de location de courte durée.

(15) Choix entre A, B et C : biffez la mention inutile, en fonction du contrat principal de location, et complétez en cas de C.

(16) Choisissez A, B ou C. Le SVK peut offrir la possibilité au propriétaire-bailleur de résilier le contrat sans motivation avant la troisième ou sixième année, moyennant paiement d'une indemnité au SVK égale à respectivement neuf ou six mois de loyer ou bien exclure ou limiter cette possibilité (dans le temps). Les possibilités non choisies sont supprimées.

(17) Biffer la mention inutile

## Annexe III

## Frais et charges à charge du locataire et du bailleur

Article 1<sup>er</sup>. § 1<sup>er</sup>. Les frais et charges qui sont à charge du locataire, sont ceux liés à l'utilisation, à la jouissance et à l'occupation de l'habitation, notamment :

1° les frais liés à la consommation individuelle d'eau, de gaz, de gasoil, d'électricité et d'autres formes d'énergie, y compris les frais relatifs à la location, l'entretien et le relevé des compteurs ou appareils de mesurage individuels;

2° les frais liés à la consommation d'eau, de gaz, de gasoil, d'électricité et d'autres formes d'énergie dans les parties communes et l'utilisation des ascenseurs;

3° les frais liés :

a) à l'entretien normal et au nettoyage des parties communes et des parties vertes, y compris les frais de fonctionnement du bailleur relatifs à leur organisation et au coût des matériaux et produits de nettoyage;

b) à la collecte et au traitement de déchets ménagers et au nettoyage des locaux et conteneurs de déchets :

c) au nettoyage et au débouchage de fosses septiques, de puits d'inspection, de conduites d'évacuation et d'égouts;

d) à la lutte contre la vermine et à la désinfection de locaux;

e) à l'entretien normal et au contrôle des ascenseurs, des installations de chauffage centrale y compris le nettoyage des cheminées, des systèmes de ventilation, des installations d'eaux de pluie, des installations d'augmentation de pression, des systèmes automatisés d'accès, des appareils d'eau chaude, des systèmes d'énergie solaire et des systèmes de détection d'incendie et anti-incendie et de sécurité;

4° la rémunération et les contributions sociales payés par le bailleur au concierge ou gardien, y compris les avantages de toute nature;

5° le coût de la prime de la clause de renonciation au recours contre le locataire et l'extension de recours de tiers au profit des locataires dans l'assurance tous risques incendie contractée par le bailleur, ainsi que les frais de fonctionnement du bailleur relatifs au traitement de dossiers en matière de dégâts;

6° les frais liés à la location, au raccordement et à l'entretien normal des antennes collectives de télévision, de radio ou paraboliques;

7° les taxes, redevances et rétributions liés à la jouissance ou l'utilisation de l'habitation, telles que les taxes environnementales sur la consommation d'eau, la contribution pour le courant écologique et les taxes sur les déchets ménagers;

8° tout autre coût et charge lié à la jouissance et à l'utilisation de l'habitation qui résulte de nouveaux développements technologiques avec lesquels il n'a pu être tenu compte au moment de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

§ 2. Les frais et charges qui sont à charge du bailleur sont ceux liés à la propriété de l'habitation, notamment :

1° les frais liés au calcul et au suivi des paiements anticipés mensuels et du compte final annuel relatif aux frais et charges visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup> :

2° les frais liés :

a) à l'aménagement d'espaces verts;

b) aux grands travaux d'entretien dans les parties communes et espaces verts, tels que par exemple la (re)peinture des parties communes et des cages d'escalier;

c) à l'achat, l'installation, la réparation et au grand entretien des ascenseurs, des installations de chauffage central, des systèmes de ventilation, des installations d'eaux de pluie, des appareils d'eau chaude, de systèmes d'énergie solaire, des systèmes pare-soleil et de systèmes de détection d'incendie, anti-incendie et de sécurité;

3° les taxes, redevances et rétributions liés à la propriété de l'habitation.

Art. 2. Lorsque le bailleur a conclu un contrat d'entretien, la partie des frais revenant à charge du locataire peut être imputée à ce dernier.

Art. 3. Les frais et charges imputés au locataire doivent correspondre aux dépenses réelles du bailleur et sont imputés sur la base de documents justificatifs.

Art. 4. Lorsque le bailleur doit répartir les frais ou charges, visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, parmi plusieurs locataires, cela se fait de la manière suivante :

1° en ce qui concerne les frais visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, la consommation par complexe d'habitations ou par espace faisant l'objet de frais

(s'il y a des compteurs individuels par habitation) est fixée au moyen de l'indication du compteur. Le coût de la location, de l'entretien et de l'utilisation des compteurs est réparti de manière égale sur toutes les habitations.

(s'il n'y a qu'un seul compteur collectif comprenant des appareils de mesurage individuels dans les habitations) est répartie sur la base du relevé du compteur individuel ou sur la base de la clef de répartition recommandée par la firme qui a installé les compteurs. Le coût de la location, de l'entretien et du relevé des compteurs est réparti de manière égale sur toutes les habitations, ainsi que les autres frais fixes éventuels.

(s'il n'y a qu'un compteur collectif sans appareils de mesurage individuels) d'eau est répartie suivant le nombre d'habitants par habitation. La consommation de gaz, de gasoil et d'électricité et d'autres formes d'énergie est répartie de manière égale ou proportionnel sur la base de la superficie des habitations et ce selon la décision du bailleur.

2° Les frais, visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 2°, sont répartis de manière égale par complexe d'habitation sur toutes les habitations. S'il n'y a qu'un compteur collectif sans appareils de mesurage individuels et lorsque la consommation des parties communes ne peut pas être constatée, le coût total de consommation par complexe d'habitations est réparti conformément à la méthode visée au point 1°.

3° Les frais, visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 3° et 4°, sont répartis de manière égale par complexe d'habitations sur toutes les habitations.

4° Si l'assurance tous risques incendie, visée à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 5°, a trait à plusieurs habitations, le bailleur répartit le coût de la prime de renonciation au recours contre le locataire et l'extension de recours de tiers de manière égale sur le nombre d'habitations ou sur la base de la clef de répartition recommandée par l'assureur.

5° Les frais, visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 6°, sont répartis de manière égale sur le nombre de locataires utilisant l'antenne.

6° Si les frais, visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 7° et 8° vont de paire avec les frais, visés à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, ils sont répartis par complexe d'habitations conformément à la répartition du poste de consommation concerné. Dans les autres cas, ils sont répartis de manière égale ou proportionnelle sur la base du nombre d'habitants ou de la superficie des habitations sur le nombre d'habitations pour lesquelles les frais ont été faits et ce selon la décision du bailleur.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale en exécution du titre VII du Code flamand du Logement.

Bruxelles, le 12 octobre 2007.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
K. PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,  
M. KEULEN