

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2008/204799]

19 DECEMBER 2008

Ministerieel besluit tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 91, § 1;

Gelet op 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, artikel 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, zoals gewijzigd;

Gelet op het ministerieel besluit van 24 oktober 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel;

Besluit :

HOOFDSTUK I. — *Algemene bepaling***Artikel 1.** In dit besluit wordt verstaan onder 'kaderbesluit sociale huur' 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.HOOFDSTUK II. — *Verhuring buiten het sociaal huurstelsel***Art. 2.** De verhuring buiten het sociaal huurstelsel aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, hierna de verhurende instelling genoemd, is mogelijk als de verhuring één van de volgende doeleinden heeft :

1° het huisvesten van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat-huurders behorende tot die doelgroep via een lokaal toewijzingsreglement als vermeld in artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur;

2° de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die opvang niet langer dan vier maanden duurt;

3° het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie door verhuring met contracten van bepaalde duur voor zover deze woningen voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

4° het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

De verhuring buiten het sociaal huurstelsel is ook mogelijk voor de verhuring van woningen aan :

1° huisbewaarders;

2° personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kan bevorderen.

Art. 3. § 1. De huurprijs voor de woning, vermeld in artikel 2, eerste lid, 1°, is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder moet betalen aan de verhurende instelling overeenkomstig de huurprijsberekening van het kaderbesluit sociale huur, zoals van toepassing op de verhuurder. Om die huurprijs te berekenen bezorgt de verhurende instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder.

Als de onderverhuring van een woning, vermeld in het eerste lid, gedurende een bepaalde periode van het jaar werd onderbroken door leegstand, wordt daarvoor, gedurende die periode de huurprijs in aanmerking genomen die de laatste bekende onderhuurder moest betalen.

In afwijking van het eerste lid, wordt de huurprijs voor een woning, vermeld in het eerste lid, overeengekomen tussen de verhuurder en de verhurende instelling, als de woning door de verhurende instelling wordt beschouwd als een groepsgebouw waarin meerdere onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het kaderbesluit sociale huur en niet lager dan de helft van die marktwaarde. In ieder geval moet de huurprijs kostendekkend zijn. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek

§ 2. De huurprijs voor de woningen, vermeld in artikel 2, eerste lid, 2°, 3°, en 4°, wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de verhurende instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het kaderbesluit sociale huur en niet lager dan de helft van die marktwaarde. In ieder geval moet de huurprijs kostendekkend zijn. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. De huurprijs voor de woningen, vermeld in artikel 2, tweede lid, wordt voor een huurder die voldoet aan de voorwaarden inzake inkomen en eigendom, vermeld in artikel 3 van het kaderbesluit sociale huur, en in voorkomend geval, in artikel 29 van het kaderbesluit sociale huur, berekend en aangepast zoals bepaald in het kaderbesluit sociale huur.

Als de huurder op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst niet voldoet aan die voorwaarden, wordt als huurprijs de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het kaderbesluit sociale huur, aangerekend en wordt die huurprijs geïndexeerd overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 4. § 1. De verhuring, vermeld in artikel 2, eerste lid, 1°, is slechts mogelijk als de volgende voorwaarden vervuld zijn :

1° de verhuurder motiveert voldoende waarom de verhuring binnen stelsel aan die doelgroep onmogelijk is;

2° de gemeente bevestigt dat de verhuring in overeenstemming is met het lokale doelgroepenbeleid;

3° voor zover het geen verhuring betreft als vermeld in artikel 3, § 1, derde lid, wordt de huurprijs voor die doelgroep berekend en aangepast overeenkomstig de huurprijsberekening van het kaderbesluit sociale huur, zoals van toepassing op de verhuurder.

De personen die behoren tot de bijzondere doelgroep als vermeld in artikel 2, eerste lid, 1°, moeten beantwoorden aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, en, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29 van het kaderbesluit sociale huur.

§ 2. Als, in afwijking van artikel 2, eerste lid, 2°, de tijdelijke opvang langer dan vier maanden duurt, wordt de huurprijs voor de onderhuurder die voldoet aan de voorwaarden inzake inkomen en eigendom, vermeld in artikel 3 van het kaderbesluit sociale huur, en in voorkomend geval, in artikel 29 van het kaderbesluit sociale huur, herberekend en aangepast zoals bepaald in het kaderbesluit sociale huur. Als de herberekening voordeliger is voor de onderhuurder, wordt de herberekening retroactief toegepast vanaf het begin van de huurovereenkomst.

§ 3. De verhuring, vermeld in artikel 2, eerste lid, 4°, is slechts mogelijk als de gemeente bevestigt dat de verhuring het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid als doeleinde heeft.

Art. 5. Maximaal 1 % van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd.

De volgende woningen worden niet meegerekend voor het percentage, vermeld in het eerste lid :

1° de woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in afwachting van renovatie als vermeld in artikel 2, eerste lid, 3°;

2° de woningen, vermeld in artikel 7, derde lid.

Art. 6. De bestaande huurovereenkomsten buiten het sociaal huurstelsel die niet in overeenstemming zijn met artikel 1 tot en met 4, worden zodra de contractuele verbintenissen dat toelaten, beëindigd of aan dit besluit aangepast. Voor de onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit besluit, moeten de personen die behoren tot de bijzondere doelgroep als vermeld in artikel 2, eerste lid, 1°, beantwoorden aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, vermeld in artikel 3 van het kaderbesluit sociale huur, en, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29 van het kaderbesluit sociale huur.

Als het aantal woningen dat in overeenstemming met artikel 1 tot en met 4 buiten het sociale huurstelsel wordt verhuurd, meer dan 1 % bedraagt van het patrimonium van de verhuurder, moet dat aandeel worden afgebouwd tot 1 % . Tot op het ogenblik dat het aandeel voldoende is gezakt, worden de verhuringen buiten het sociale huurstelsel vervangen door verhuringen in overeenstemming met het kaderbesluit sociale huur van zodra dat volgens de contractuele verbintenissen mogelijk is. Zolang het aandeel niet voldoende is gezakt, mogen er geen nieuwe huurovereenkomsten buiten het sociale huurstelsel worden afgesloten.

In afwijking van het tweede lid en van artikel 5, kunnen er nog bijkomende verhuringen buiten het sociale huurstelsel in het kader van artikel 2, eerste lid, 1°, worden aangevat na de inwerkingtreding van dit besluit, op voorwaarde dat :

1° de aanvang van de bouw van de woningen voor de inwerkingtreding van dit besluit plaatsvond;

2° er een schriftelijke overeenkomst bestond voor de inwerkingtreding van dit besluit met een externe partij die de gebouwen in huur zal nemen om ze verder te verhuren aan de bijzondere doelgroep;

3° er binnen drie maanden na de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* melding wordt gemaakt van deze verhuring of de plannen met betrekking tot deze verhuring aan het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

In afwijking van het eerste en het tweede lid en van artikel 5, kunnen woningen die op datum van inwerkingtreding van dit besluit buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden en die een andere functie hebben dan een woonfunctie, bij beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden. Als huurprijs voor deze woningen geldt de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het kaderbesluit sociale huur. De huurprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK III. — *Aankoop goede woning*

Art. 7. Als een verhuurder een woning aankoopt die meteen te huur kan worden aangeboden en op het ogenblik van verwerving is er al een zittende huurder, worden de volgende regels in acht genomen.

Als de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14 van het kaderbesluit sociale huur, wordt hem een sociale huurovereenkomst als vermeld in artikel 31 van het kaderbesluit sociale huur, aangeboden.

Als de huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14 van het kaderbesluit sociale huur, blijft de lopende huurovereenkomst doorlopen en wordt de opzeg betekend zodra dit mogelijk is, rekening houdend met de contractuele verbintenissen.

HOOFDSTUK IV. — *Terbeschikkingstelling van een sociale huurwoning*

Art. 8. Als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan een verhuurder in het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting een woning voor dat doeleinde ter beschikking stellen. De vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 38 van het kaderbesluit sociale huur.

HOOFDSTUK V. — *Toezicht*

Art. 9. De toezichthouder oefent toezicht uit op de naleving van de in dit besluit vermelde bepalingen.

HOOFDSTUK VI. — *Slotbepalingen*

Art. 10. Het ministerieel besluit van 24 oktober 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel wordt opgeheven.

Art. 11. Dit besluit treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Brussel, 19 december 2008.

M. KEULEN