

## VLAAMSE OVERHEID

[C – 2023/44781]

**23 JUNI 2023. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur****Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.2, § 2, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 2.3, artikel 2.4, artikel 2.22, § 1 en § 2, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.2, gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022 en 21 april 2023, artikel 4.17, 5°, vervangen bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.25, 3°, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.25, 4°, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.39/1, § 1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.42, vervangen bij het decreet van 21 april 2023, artikel 4.42/1, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2021, artikel 4.48, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.22, tweede en derde lid, artikel 5.52/1, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, artikel 5.52/2, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, artikel 5.71/1, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, artikel 5.71/2, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023;
- het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 91.

**Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 19 december 2022.
- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. 2023/011 gegeven op 17 januari 2023.
- De Gegevensbeschermingsautoriteit heeft advies nr. 65/2023 gegeven op 24 maart 2023.
- De Raad van State heeft advies nr. 73.569/3 gegeven op 2 juni 2023, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

**Initiatiefnemer**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

## DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

**Artikel 1.** In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2023, wordt een punt 43°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“43°/1 geconventioneerde verhuurorganisatie: een gemeente, een OCMW, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;”.

**Art. 2.** In artikel 2.5, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° punt 2° wordt opgeheven;
- 2° in punt 6° worden de woorden “of bescheiden” opgeheven.

**Art. 3.** In artikel 2.14, tweede lid, 5° van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden “een bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “geconventioneerde huurwoningen”.

**Art. 4.** In artikel 2.33/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° punt 2°, *h*), wordt vervangen door wat volgt:  
“h) een lening bij de VMSW als vermeld in artikel 5.47/1, § 1, voor de realisatie van projecten als vermeld in punt 8°, *c*);”;
- 2° in punt 2°, *i*), wordt de zinsnede “elke combinatie van de financieringswijze, vermeld in punt *a*) tot en met *h*)” vervangen door de woorden “een lening bij een andere financiële instelling dan de VMSW”;
- 3° aan punt 2°, wordt een punt *j*) toegevoegd, dat luidt als volgt:  
“j) elke combinatie van de financieringswijzen, vermeld in punt *a*) tot en met *i*);”;
- 4° in punt 8°, *c*), worden de woorden “een bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “geconventioneerde huurwoningen”.

**Art. 5.** In artikel 2.33/5 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt het woord “bescheiden” vervangen door het woord “geconventioneerde”;
- 2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, *a*), wordt het woord “bescheiden” vervangen door het woord “geconventioneerde”;
- 3° in paragraaf 2, 1°, wordt het woord “bescheiden” vervangen door het woord “geconventioneerde”;
- 4° in paragraaf 2, 3°, wordt het woord “bescheiden” telkens vervangen door het woord “geconventioneerde”;
- 5° in paragraaf 3 worden de woorden “of bescheiden” opgeheven.

**Art. 6.** In artikel 2.33/6, § 1, derde lid, 3°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt het woord “bescheiden” vervangen door het woord “geconventioneerde”.

**Art. 7.** In artikel 2.33/9 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het derde lid wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° de bouw van geconventioneerde huurwoningen.”;

2° in het vijfde lid worden de woorden “of bescheiden huurwoningen” opgeheven;

3° in het zesde lid wordt de zinsnede “h)” vervangen door de zinsnede “i)”.

**Art. 8.** In artikel 2.33/19, § 1, derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de woorden “of bescheiden huurwoningen” opgeheven.

**Art. 9.** In artikel 4.1, 4°, van hetzelfde besluit wordt punt c) opgeheven.

**Art. 10.** In artikel 4.2 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 11 februari 2022 en 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “en bescheiden huurwoningen” opgeheven;

2° in het derde lid worden de woorden “of bescheiden huurwoningen” opgeheven;

3° in het derde lid wordt de zinsnede “4.10, 2°, h)” vervangen door de zinsnede “2.33/1, 2°, i)”.

**Art. 11.** In artikel 4.42, tweede lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden “bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “geconventioneerd huuraanbod”.

**Art. 12.** In artikel 4.60, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede “4.47” vervangen door de zinsnede “4.48”.

**Art. 13.** Aan artikel 4.160/4, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden “en met de geconventioneerde huurwoningen” toegevoegd.

**Art. 14.** In boek 5, deel 2, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden een titel 1/1, die bestaat uit artikel 5.47/1 en 5.47/2, een titel 1/2, die bestaat uit artikel 5.47/3 tot en met 5.47/7 en een titel 1/3, die bestaat uit artikel 5.47/9, ingevoegd, die luiden als volgt:

“Titel 1/1. Geconventioneerde huurwoningen, gerealiseerd door woonmaatschappijen

Art. 5.47/1. § 1. Voor de financiering van de realisatie van het aanbod van geconventioneerde huurwoningen, vermeld in artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan de VMSW naargelang de vordering van de werkzaamheden een lening aan de woonmaatschappij verstrekken.

§ 2. Het maximumpercentage van 20% van het jaarlijks investeringsvolume van een woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van de investeringsvolumes van de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de berekening wordt uitgevoerd. Alle investeringsverrichtingen, vermeld in artikel 4.40, 4.42 en 4.43 van de voormelde codex, worden in aanmerking genomen voor de berekening van het jaarlijkse investeringsvolume.

Als het project nog niet gerealiseerd is, controleert het agentschap de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, op het ogenblik van de principiële aanvraag van de woonmaatschappij, vermeld in paragraaf 4, eerste lid.

§ 3. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister of zijn gemachtigde een subsidie verstrekken aan de woonmaatschappij voor een project dat de realisatie van geconventioneerde huurwoningen tot doel heeft en waarvan de geconventioneerde huurwoningen verhuurd worden volgens de voorwaarden, vermeld in deel 10.

Een project kan bestaan uit:

1° een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010;

2° een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit, tot woningen;

3° een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit, tot woningen;

4° een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8;

5° een ingrijpende energetische renovatie van gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het vermelde besluit, tot woningen;

6° een combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt 1° tot en met 5°.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, bedraagt 30% van de markthuurgprijs van de geconventioneerde huurwoning. Voor de bepaling van de markthuurgprijs maakt het agentschap gebruik van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij de berekening van de subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen wordt rekening gehouden met de markthuurgprijs die van toepassing is op het moment van de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatstelling, vermeld in artikel 5.255, § 1, tweede lid, voor een woning die deel uitmaakt van het project.

De subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen worden toegekend voor een termijn van zevenentwintig jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en de huurder van een geconventioneerde huurwoning voor een woning die deel uitmaakt van het project.

De minister bepaalt de technische modaliteiten voor de uitbetaling van de subsidies zoals de periodiciteit van de betalingen, het toekennen van voorschotten en de afrekening van de definitief verschuldigde subsidies.

Het agentschap brengt de VMSW op de hoogte van de beslissing van de minister of zijn gemachtigde, vermeld in paragraaf 4, vierde en zevende lid, en paragraaf 5, vierde lid, en stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De VMSW betaalt de subsidies aan de begunstigde woonmaatschappij.

De subsidies worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met toepassing van de volgende formule:

initieel toegekende subsidie x gezondheidsindex van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexering/gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatstelling, vermeld in artikel 5.255, § 1, tweede lid.

§ 4. Als het project nog niet gerealiseerd is, dient de woonmaatschappij haar principiële aanvraag voor de subsidie, vermeld in paragraaf 3, in bij het agentschap via het Projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie en stukken:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen die verleend zijn in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van de subsidieaanvraag als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit tot woningen, een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit, tot woningen of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 tot woningen omvat;
- 4° een verklaring op eer waarin opgenomen is dat:
  - a) de woningen zullen worden verhuurd conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd;
  - b) het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen zal worden voorgelegd als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het vermelde besluit, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het vermelde besluit, tot woningen, omvat;
  - c) de akte van voorlopige oplevering of in voorkomend geval de akten van voorlopige oplevering zullen worden voorgelegd van de woningen of in voorkomend geval de goedkeuringen van de werken door de woonmaatschappij;
  - d) de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit, zullen worden voorgelegd als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat.

Het agentschap neemt binnen een termijn van veertien dagen volgend op de datum van de ontvangst van de subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde neemt een principiële beslissing binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag door het agentschap of, als het agentschap de aanvraag niet binnen de termijn, vermeld in het derde lid, heeft volledig verklaard, volgend op de datum waarop die termijn verlopen is.

Binnen een termijn van vijf jaar volgend op de datum van de principiële beslissing dient de woonmaatschappij een definitieve aanvraag in bij het agentschap. De aanvraag bevat de volgende stukken:

- 1° de akten van voorlopige oplevering, of in voorkomend geval, de goedkeuringen van de werken door de woonmaatschappij;
- 2° als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat: de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8.

Het agentschap neemt binnen een termijn van veertien dagen volgend op de datum van de ontvangst van de definitieve subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde neemt een definitieve beslissing binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de beslissing over de volledigheid of, bij ontstentenis daarvan, volgend op de datum dat de termijn, vermeld in het zesde lid, verlopen is.

§ 5. Als het project al volledig kan worden bewoond, dient de woonmaatschappij haar definitieve aanvraag voor de subsidie, vermeld in paragraaf 3, in bij het agentschap via het Projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie en stukken:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het vermelde besluit, tot woningen omvat;
- 4° de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit, als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat;
- 5° de akten van voorlopige oplevering of in voorkomend geval de goedkeuringen van de werken door de woonmaatschappij;
- 6° een verklaring op eer waarin opgenomen is dat:

a) de woningen zullen worden verhuurd conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd;

b) het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen zal worden voorgelegd als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat.

Het agentschap neemt binnen een termijn van veertien dagen volgend op de datum van de ontvangst van de subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag door het agentschap of als het agentschap geen beslissing heeft genomen binnen de termijn, vermeld in het derde lid, volgend op de datum dat de termijn, vermeld in het derde lid, verlopen is.

§ 6. Als een energieprestatiecertificaat bij de bouw als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, moet worden voorgelegd, bezorgt de woonmaatschappij dat document aan het agentschap via het Projectportaal vanaf dat het document beschikbaar is en uiterlijk vijf jaar na de datum dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend.

§ 7. De subsidie, vermeld in paragraaf 3, wordt uitbetaald vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die in het Woningportaal opgeladen is, en die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten tussen de woonmaatschappij en de huurder van een geconventioneerde huurwoning. Als die eerste huurovereenkomst na zijn inwerkingtreding wordt opgeladen, wordt de subsidie uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste huurovereenkomst wordt opgeladen. De subsidie wordt uitbetaald voor alle geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project, ook al zijn ze nog niet verhuurd.

§ 8. De subsidie, vermeld in paragraaf 3, en de uitbetaling ervan wordt per woning opgeschort als:

1° de woning niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° de woning wordt verhuurd aan een persoon die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet beschikt over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°;

3° de bepalingen, vermeld in deel 10, niet worden nageleefd bij de verhuur van de geconventioneerde huurwoning;

4° de woning drie opeenvolgende kalendermaanden niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd.

Het recht op de subsidie, vermeld in paragraaf 3, hervat als de inbreuk, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, stopgezet is of als de woning opnieuw als hoofdverblijfplaats is verhuurd.

De subsidie, vermeld in paragraaf 3, wordt per woning stopgezet vanaf het ogenblik dat ze vijf opeenvolgende jaren is opgeschort, conform het eerste lid.

Het agentschap vordert de onrecht uitbetaalde subsidies terug. Als de subsidies ingevolge list, bedrog of valse verklaringen zijn verkregen, wordt het terug te vorderen bedrag verhoogd met de wettelijke intrest die verschuldigd is vanaf de dag van de uitbetaling van de subsidie.

De teruggevorderde bedragen worden conform artikel 5.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. De entiteit die is belast met de uitoefening van de controle op de voorwaarden, de verbintenissen en de aanwending van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen die worden toegekend ter ondersteuning van het beleid inzake huisvesting, wordt belast met de invordering als de begunstigde de subsidie niet vrijwillig terugbetaalt.

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de gegevens van bewoning, vermeld in het Rijksregister, na of de geconventioneerde huurwoning als hoofdverblijfplaats als vermeld in het eerste lid, 4°, verhuurd is.

Art. 5.47/2. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of subsidies verlenen aan de woonmaatschappijen, voor de kosten van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, die noodzakelijk zijn om de woonmaatschappij in staat te stellen geconventioneerde huurwoningen ter beschikking te stellen. Deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van dit boek, met uitzondering van artikel 5.60, is van overeenkomstige toepassing op deze verrichtingen met dien verstande dat met "sociale huurwoningen" telkens de sociale en geconventioneerde huurwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een project als vermeld in artikel 2.33/1, 8°.

De minister stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de woonmaatschappijen.

Titel 1/2. Huurwoningen, gerealiseerd door een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 5.47/3. § 1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister of zijn gemachtigde een subsidie verlenen aan een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor een project dat de realisatie van sociale en geconventioneerde huurwoningen tot doel heeft, als er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1° het project kan bestaan uit:

a) een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010;

b) een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit, tot woningen;

c) een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit, tot woningen;

d) een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8;

e) een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het vermelde besluit, tot woningen;

f) een combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt a) tot en met e);

2° het project bestaat uit minstens drie woningen in het Vlaamse Gewest. Als het totaal aantal woningen in het project kleiner is dan vijf, worden de woningen op dezelfde plaats gerealiseerd;

3° minstens een derde van het aantal woningen wordt bestemd als sociale huurwoningen waarvoor hoofdhuurovereenkomsten met een woonmaatschappij worden gesloten die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd, zijn opgesteld, behalve als de woonmaatschappij de woningen niet in huur kan nemen. In dat geval wordt het minimum, vermeld in punt 4°, verhoogd naar twee derde. De gemotiveerde beslissing van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij tot weigering van de inhuurneming van de aangeboden sociale huurwoningen wordt afzonderlijk voorgelegd aan de toezichthouder. Bij ontstentenis van een afdoende motivering treedt de toezichthouder op tegen de betreffende beslissing;



4° minstens een derde van het aantal woningen wordt bestemd als geconventioneerde huurwoningen waarvoor hoofdhuurovereenkomsten met een woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie worden gesloten die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, zijn opgesteld, of waarvoor huurovereenkomsten worden gesloten die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd, zijn opgesteld en die worden verhuurd conform de voorwaarden, vermeld in deel 10;

5° als een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, is ze verleend in de afgelopen vijf jaar voorafgaand aan de datum van de subsidieaanvraag;

6° voor de geconventioneerde en sociale huurwoningen die deel uitmaken van het project, is er geen verbouwen als vermeld in artikel 5.162/1 en 5.162/2, aangegaan en zal er geen worden aangegaan.

Als de woningen, vermeld in het eerste lid, 3°, op het ogenblik van de aanvraag van de subsidie nog niet zijn gerealiseerd, sluit de private initiatiefnemer met de woonmaatschappij een intentieovereenkomst om de woningen voor maximaal zeventwintig jaar te verhuren aan de woonmaatschappij. De woningen in kwestie worden identificeerbaar opgenomen in de intentieovereenkomst.

Als de woningen, vermeld in het eerste lid, 4°, op het ogenblik van de aanvraag van de subsidie nog niet zijn gerealiseerd, verklaart de private initiatiefnemer op erewoord dat hij de woningen zal verhuren met de huurovereenkomsten, vermeld in het eerste lid, 4°. Als de woningen, vermeld in het eerste lid, 4°, op het ogenblik van de aanvraag van de subsidie nog niet zijn gerealiseerd en de private initiatiefnemer de intentie heeft om de woningen te verhuren aan de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie, sluit de private initiatiefnemer met de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie een intentieovereenkomst om de woningen voor maximaal zeventwintig jaar te verhuren aan de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie. De woningen in kwestie worden identificeerbaar opgenomen in de intentieovereenkomst.

Het agentschap stelt voor de intentieovereenkomst, vermeld in het tweede en derde lid, een model van intentieovereenkomst op.

De huurprijs van de sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de markthuurprijs verminderd met een korting die minimaal 62,5% bedraagt van de subsidie. De markthuurprijs wordt berekend op het ogenblik van het sluiten van de hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd.

Voor de bepaling van de markthuurprijs, vermeld in het vijfde lid, stelt het agentschap een schattingsmodel ter beschikking. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De private initiatiefnemer gebruikt het schattingsmodel.

In afwijking van het eerste lid, 3° en 4°, hanteert de private initiatiefnemer, als het totaal aantal woningen in een project, vermeld in het eerste lid, 1°, geen veelvoud is van drie, de volgende afrondingsregel. Voor de berekening van het minimale aandeel sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, 3°, en het minimale aandeel geconventioneerde huurwoningen, vermeld in het eerste lid, 4°, beschouwt de private initiatiefnemer de eerste woning die een veelvoud van drie te boven gaat, als een sociale huurwoning, de tweede als een geconventioneerde huurwoning.

§ 2. Bij de berekening van de subsidies voor de sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met de markthuurprijs die van toepassing is op het moment van de sluiting van de eerste hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd, is opgesteld en die betrekking heeft op een woning die deel uitmaakt van het project.

De subsidie voor een sociale huurwoning bedraagt 40% van de markthuurprijs van de sociale huurwoning.

De subsidie voor een geconventioneerde huurwoning bedraagt 30% van de markthuurprijs van de geconventioneerde huurwoning.

Bij de berekening van de subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen die door de private initiatiefnemer rechtstreeks worden verhuurd aan de huurder van een geconventioneerde huurwoning, wordt rekening gehouden met de markthuurprijs die van toepassing is op het moment van de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatstelling, vermeld in artikel 5.255, § 1, tweede lid, voor een woning die deel uitmaakt van het project.

Bij de berekening van de subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen die door de private initiatiefnemer worden verhuurd aan een woonmaatschappij of aan een geconventioneerde verhuurorganisatie, wordt rekening gehouden met de markthuurprijs die van toepassing is op het moment van het sluiten van de eerste hoofdhuurovereenkomst voor een woning die deel uitmaakt van het project en die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, is opgesteld.

Voor de bepaling van die markthuurprijzen maakt het agentschap gebruik van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De subsidies voor de sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, worden toegekend voor een termijn van zeventwintig jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste hoofdhuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid.

De subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen, vermeld in het vierde lid, worden toegekend voor een termijn van zeventwintig jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die betrekking heeft op een geconventioneerde huurwoning die deel uitmaakt van het project.

De subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen, vermeld in het vijfde lid, worden toegekend voor een termijn van zeventwintig jaar, te rekenen vanaf de eerste hoofdhuurovereenkomst die betrekking heeft op een geconventioneerde huurwoning die deel uitmaakt van het project.

De minister bepaalt de technische modaliteiten voor de uitbetaling van de subsidies zoals de periodiciteit van de betalingen, het toekennen van voorschotten en de afrekening van de definitief verschuldigde subsidies.

Het agentschap brengt de VMSW op de hoogte van de beslissing van de minister of zijn gemachtigde, vermeld in artikel 5.47/4, § 1, vierde en zevende lid en § 2, vierde lid, en stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De VMSW betaalt de subsidies aan de begunstigde private initiatiefnemer.

§ 3. De subsidies, vermeld in paragraaf 2, eerste en vijfde lid, worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met toepassing van de volgende formule:

initieel toegekende subsidie x gezondheidsindex van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexering/gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan het sluiten van de eerste hoofdhuurovereenkomst, vermeld in paragraaf 2, eerste of vijfde lid

De subsidies, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met toepassing van de volgende formule:

initieel toegekende subsidie x gezondheidsindex van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexering/ gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatsstelling vermeld in artikel 5.255, § 1, tweede lid.

Art. 5.47/4. § 1. Als het project nog niet gerealiseerd is, dient de private initiatiefnemer zijn principiële aanvraag van de subsidies, vermeld in artikel 5.47/3, in bij het agentschap via het Projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie en stukken:

1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;

2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit tot woningen, een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit, tot woningen of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat;

4° de intentieovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, tweede of derde lid;

5° een verklaring op eer waarin opgenomen is dat:

a) de geconventioneerde huurwoningen zullen worden verhuurd conform de voorwaarden, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, eerste lid, 4°;

b) het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen in kwestie zal worden voorgelegd als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat;

c) de akten van voorlopige oplevering zullen worden voorgelegd van de woningen in kwestie of in voorkomend geval de goedkeuringen van de werken door de bouwheer;

d) de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit, zullen worden voorgelegd als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat.

Het agentschap neemt binnen een termijn van veertien dagen volgend op de datum van de ontvangst van de subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde neemt een principiële beslissing binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag door het agentschap of, als het agentschap de aanvraag niet binnen de termijn, vermeld in het derde lid, heeft volledig verklaard, volgend op de datum waarop die termijn verlopen is.

Binnen een termijn van vijf jaar volgend op de datum van de principiële beslissing dient de private initiatiefnemer een definitieve aanvraag in bij het agentschap. De aanvraag bevat de volgende stukken:

1° de akten van voorlopige oplevering, of in voorkomend geval, de goedkeuringen van de werken door de bouwheer;

2° als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat: de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit;

3° in voorkomend geval, de eerste hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten;

4° in voorkomend geval de eerste hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten.

Het agentschap neemt binnen een termijn van veertien dagen volgend op de datum van de ontvangst van de definitieve subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde neemt een definitieve beslissing binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de beslissing over de volledigheid of, bij ontstentenis daarvan, volgend op de datum dat de termijn, vermeld in het zesde lid, verlopen is.

§ 2. Als het project al volledig kan worden bewoond dient de private initiatiefnemer zijn definitieve aanvraag van de subsidies, vermeld in artikel 5.47/3, in bij het agentschap via het Projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie en stukken:

1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;

2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat;

4° de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat;

5° de akten van voorlopige oplevering van de woningen of in voorkomend geval de goedkeuringen van de werken door de bouwheer;

6° een verklaring op eer waarin opgenomen is dat het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen in kwestie zal worden voorgelegd als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat;

7° al naargelang de aard van het project:

a) de eerste hoofdhurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, eerste lid, 3°, die gesloten is tussen de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers en de woonmaatschappij voor de verhuur van de sociale huurwoning;

b) de eerste hoofdhurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, eerste lid, 4°, die gesloten is tussen de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers en de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoning;

c) in voorkomend geval een verklaring op eer dat de geconventioneerde huurwoningen die rechtstreeks door de private initiatiefnemer zullen worden verhuurd conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd.

Het agentschap neemt binnen een termijn van veertien dagen volgend op de datum van de ontvangst van de subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag door het agentschap of als het agentschap geen beslissing heeft genomen binnen de termijn, vermeld in het derde lid, volgend op de datum dat de termijn, vermeld in het derde lid, verlopen is.

§ 3. Na de definitieve goedkeuring door de minister of zijn gemachtigde bezorgt de private initiatiefnemer de gesloten hoofdhurovereenkomsten, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, eerste lid, 3° of 4°, voor elke tot het project behorende sociale of geconventioneerde huurwoning aan het agentschap via het Projectportaal.

§ 4. Als een energieprestatiecertificaat bij de bouw als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, moet worden voorgelegd, bezorgt de private initiatiefnemer dat document aan het agentschap via het Projectportaal vanaf dat het document beschikbaar is en uiterlijk vijf jaar na de datum dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend. Art. 5.47/5. § 1. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 2, eerste lid, wordt uitbetaald op het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste hoofdhurovereenkomst opgeladen in het Projectportaal die is gesloten tussen de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer. Als die eerste hoofdhurovereenkomst na zijn inwerkingtreding wordt opgeladen, wordt de subsidie uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste hoofdhurovereenkomst wordt opgeladen.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt uitbetaald voor alle sociale huurwoningen die deel uitmaken van het project, ook al zijn ze nog niet verhuurd.

§ 2. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 2, vierde en vijfde lid, wordt uitbetaald al naargelang het geval op een van de volgende tijdstippen:

1° vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste hoofdhurovereenkomst die in het Projectportaal opgeladen is, en die gesloten is tussen de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie en de private initiatiefnemer. Als die eerste hoofdhurovereenkomst na zijn inwerkingtreding wordt opgeladen, wordt de subsidie uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste hoofdhurovereenkomst wordt opgeladen;

2° vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die in het Woningportaal opgeladen is, en die gesloten is tussen de private initiatiefnemer en de huurder van een geconventioneerde huurwoning. Als die eerste huurovereenkomst na zijn inwerkingtreding wordt opgeladen, wordt de subsidie uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste huurovereenkomst wordt opgeladen.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt uitbetaald voor alle geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project, ook al zijn ze nog niet verhuurd.

Art. 5.47/6. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, en de uitbetaling ervan, wordt per woning opgeschort als:

1° de woning niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger de geconventioneerde huurwoning verhuurt aan een persoon die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet beschikt over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°;

3° de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger de sociale huurwoning verhuurt aan een andere persoon dan een woonmaatschappij;

4° de bepalingen, vermeld in deel 10, niet worden nageleefd bij de verhuur van de geconventioneerde huurwoning;

5° de huurprijs van de sociale huurwoning de drempel, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, vijfde lid, overschrijdt;

6° de geconventioneerde huurwoning drie opeenvolgende kalendermaanden niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd.

Het recht op de subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, hervat als de inbreuk, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, stopgezet is of als de geconventioneerde huurwoning opnieuw als hoofdverblijfplaats is verhuurd.

De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, wordt per woning stopgezet vanaf het ogenblik dat ze vijf opeenvolgende jaren is opgeschort, conform het eerste lid.

Het agentschap vordert de onterecht uitbetaalde subsidies terug. Als de subsidies ingevolge list, bedrog of valse verklaringen zijn verkregen, wordt het terug te vorderen bedrag verhoogd met de wettelijke intrest die verschuldigd is vanaf de dag van de uitbetaling van de subsidie.

De teruggevorderde bedragen worden conform artikel 5.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. De entiteit die is belast met de uitoefening van de controle op de voorwaarden, de verbintenissen en de aanwending van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen die worden toegekend ter ondersteuning van het beleid inzake huisvesting, wordt belast met de invordering als de begunstigde de subsidie niet vrijwillig terugbetaalt.

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de gegevens van bewoning, vermeld in het Rijksregister, na of de geconventioneerde huurwoning als hoofdverblijfplaats als vermeld in het eerste lid, 6°, wordt verhuurd.

Art. 5.47/7. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of subsidies verlenen aan de private initiatiefnemers voor de kosten van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, die de private initiatiefnemer die een beperkt zakelijk recht heeft op een grond in eigendom van een bestuur als vermeld in artikel 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, uitvoert voor het gedeelte dat gebruikt wordt voor de realisatie van sociale of geconventioneerde huurwoningen in het kader van een project als vermeld in artikel 5.47/3, § 1. Deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van dit boek, met uitzondering van artikel 5.60, is van overeenkomstige toepassing op deze verrichtingen met dien verstande dat met "sociale huurwoningen" telkens de sociale en geconventioneerde huurwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een project als vermeld in artikel 5.47/3, § 1.

De minister stelt de subsidies, vermeld in het eerste lid, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de private initiatiefnemer.

De aanvraag van de subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt ingediend via het Projectportaal en omvat de volgende documenten:

1° een raming van de kosten die gestaafd wordt met een offerte, of, als de werken al zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn, de verrichte betalingen die betrekking hebben op de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, waarvoor een omgevingsvergunning werd toegestaan binnen de vijf jaar die voorafgaan aan de aanvraag van de subsidie en die zijn uitgevoerd in het kader van een project als vermeld in artikel 5.47/3, § 1;

2° de verbintenis van de gemeente om de waarin of waarop de infrastructuurwerken worden uitgevoerd en de infrastructuurwerken zelf, over te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

Binnen een termijn van veertien dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de aanvraag brengt het agentschap een advies uit. Het agentschap voert het advies in het Projectportaal in en brengt de private initiatiefnemer ervan op de hoogte. Als het agentschap door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen opvraagt, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende dag nadat het agentschap alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

De minister of zijn gemachtigde neemt een beslissing over de toekenning van de subsidie uiterlijk drie maanden na de datum waarop het advies van het agentschap is opgeladen in het Projectportaal.

Als de werken reeds zijn uitgevoerd wordt de subsidie uitbetaald na voorlegging van de facturen of verantwoordingsstukken die betrekking hebben op de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, en die zijn uitgevoerd in het kader van een project als vermeld in artikel 5.47/3, § 1.

De private initiatiefnemer leeft de verplichtingen, vermeld in artikel 2.33/12, na.

De overdracht, vermeld in het zesde lid, 2°, wordt geregeld met een akte die verleden is door een notaris, als de gemeente in kwestie daarmee instemt, of door de burgemeester met toepassing van artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening voor openbaar nut, op basis van een opmetingsplan van de private initiatiefnemer.

Titel 1/3. Gemeenschappelijke bepalingen voor titel 1/1 en titel 1/2.

Art. 5.47/8. In de titel 1/1 en 1/2 wordt verstaan onder grondige renovatie: een energetische renovatie, met uitzondering van een ingrijpende energetische renovatie als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, waarvan de initiatiefnemer aantoonde dat die in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van de subsidieaanvraag, uitgevoerd is, waarbij het label van het geldige energieprestatiecertificaat van de woning, vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 37°, van het vermelde besluit, verbeterd met minstens twee labels en minstens tot label B als vermeld in artikel 73 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregeling, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

Als het bestaande gebouw niet in aanmerking komt voor een energieprestatiecertificaat als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 37°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, is er sprake van een grondige renovatie als de woning na de renovatie, waarvan de initiatiefnemer aantoonde dat die in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van de subsidieaanvraag, uitgevoerd is, minstens het vermelde label B van het geldige energieprestatiecertificaat van de woning, vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 37°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, heeft.

Art. 5.47/9. De subsidies, vermeld in titel 1/1 en titel 1/2, worden verleend als compensatie voor de openbare dienst. Het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belast ondernemingen is van toepassing op de subsidies, vermeld in titel 1/1 en titel 1/2. Naar gelang wie de subsidie verstrekt, voert het agentschap of de VMSW op geregelde tijdstippen en ten minste om de drie jaar controles op overcompensatie uit. In geval van overcompensatie vordert het agentschap of de VMSW het overschot terug. Als het bedrag van de overcompensatie niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie, mag de overcompensatie naar de volgende periode worden overgedragen en in mindering worden gebracht op het compensatiebedrag dat voor die periode te betalen is.

De woonmaatschappij en de private initiatiefnemer bezorgen alle informatie die het agentschap of de VMSW voor het onderzoek op overcompensatie, vermeld in het eerste lid, of naar aanleiding van controles op overcompensatie door de daartoe bevoegde controlerende overheden, opvraagt."

**Art. 15.** In artikel 5.57, eerste lid, van hetzelfde besluit, wordt het woord "initiatiefnemers" vervangen door het woord "initiatiefnemers".

**Art. 16.** In artikel 5.162/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2022, waarvan de bestaande tekst het tweede lid zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor het eerste lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"In deze titel wordt verstaan onder:

1° energiehuis: een energiehuis als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 33°/1, van het Energiebesluit van 19 november 2010;

2° verbouwlening: een verbouwlening als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 102°/3, van het Energiebesluit van 19 november 2010.";



2° in het bestaande eerste lid, dat het tweede lid wordt, wordt tussen de woorden “enerzijds de particulier” en de woorden “zich om” de zinsnede “, niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap” ingevoegd en wordt tussen de woorden “door de particulier” en de woorden “als de” de zinsnede “, niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap” ingevoegd.

**Art. 17.** Artikel 5.162/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2022, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.162/2. § 1. In dit artikel wordt verstaan onder aanvrager: de particulier, niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, § 2, eerste lid, 3°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Bij aanvraag van een verbouwenning bij het energiehuis verklaart de aanvrager op erewoord te voldoen aan de voorwaarden als vermeld in het derde lid.

De aanvrager verhuurt na uitvoering van de werken waarvoor de verbouwenning is verkregen, de woning gedurende minstens negen jaar conform al de volgende voorwaarden:

1° de woning wordt verhuurd aan een gezin of een alleenstaande met een huurovereenkomst op basis van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, waarbij het gezin of de alleenstaande de woning gebruikt als hoofdverblijfplaats;

2° in de huurovereenkomst wordt een huurprijs opgenomen die maximaal gelijk is aan de huurprijs, vastgesteld op basis van het gemiddelde van de vork van de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° in de huurovereenkomst wordt een maandelijks korting op de huurprijs opgenomen. De maandelijks korting is afhankelijk van het geleende bedrag:

tot en met 15.000 euro	20 euro
van 15.001 euro tot en met 30.000 euro	40 euro
van 30.001 euro tot en met 45.000 euro	60 euro
van 45.001 euro tot en met 60.000 euro	80 euro

4° als het verschil tussen de huurprijs, vermeld in punt 2°, en de maandelijks korting, vermeld in punt 3°, meer dan 900 euro bedraagt, dan wordt de huurprijs begrensd zodat het verschil tussen de huurprijs en de korting maximaal 900 euro bedraagt;

5° de verhuurder beschikt gedurende de hele duur van de verhuring over een geldig conformiteitsattest;

6° in de huurovereenkomst wordt een bepaling opgenomen die vermeldt dat het agentschap de persoonsgegevens, vermeld in artikel 5.71/2, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, controleert. De huurovereenkomst bevat ook een verwijzing naar de vindplaats van de privacyverklaring die de verwerkingsverantwoordelijke ter beschikking stelt.

De parameters die worden gehanteerd bij het gebruik van de webtoepassing, vermeld in het derde lid, 2°, worden bij de huurovereenkomst en, in voorkomend geval, bij het addendum, vermeld in het zevende lid, gevoegd en worden voor akkoord ondertekend door de huurder en de verhuurder.

De verhuurder kent de maandelijks korting, vermeld in het derde lid, 3°, toe voor een periode van negen jaar. Bij opeenvolgende huurovereenkomsten houdt de verhuurder voor de berekening van die periode alleen rekening met de perioden waarin de woning daadwerkelijk is verhuurd.

In afwijking van het derde lid, 4°, bedraagt het verschil tussen de huurprijs en de korting maximaal 1000 euro als de woning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

1° de grootsteden Antwerpen en Gent;

2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;

3° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

4° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Als de aanvrager de woning waarvoor een verbouwenning is verkregen, op het ogenblik van de aanvraag al verhuurt op basis van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, neemt hij de verbintenissen, vermeld in het derde lid, 2°, 3° en 6°, op in een addendum bij de lopende huurovereenkomst.

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de adresgegevens, vermeld in het Rijksregister, na of de huurder de woning huurt als hoofdverblijfplaats als vermeld in het derde lid, 1°.

De bedragen, vermeld in het derde lid, 4°, en in het zesde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer van juni 2022 en jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand december die voorafgaat aan de aanpassing. Het resultaat wordt naar boven afgerond tot op twee cijfers na de komma.

§ 2. De aanvrager bezorgt de huurovereenkomst, na de ondertekening ervan, aan het agentschap. Het agentschap controleert of de aanvrager of zijn rechtsopvolger voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1.

Als de aanvrager of zijn rechtsopvolger na de bezorging van de ondertekende huurovereenkomst aan het agentschap, vermeld in het eerste lid, of na opname van de verbouwenning, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, § 5, van het Energiebesluit van 19 november 2010, de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, niet naleeft, stuurt het agentschap een aanmaning per brief of via een elektronisch bericht waarin wordt gewezen op de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1.

Als de aanvrager of zijn rechtsopvolger na het verstrijken van een termijn van drie maanden en vijf dagen te rekenen vanaf de verzending van de aanmaning, vermeld in het tweede lid, de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, niet naleeft, kan de verbouwenning, vanaf de maand na ontvangst van de beslissing, vermeld in het vierde lid, voortgezet worden tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 107/1°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, die geldt op het tijdstip van de beslissing, vermeld in het vierde lid.

Het agentschap meldt de beslissing tot voortzetting van de verbouwlening tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in het derde lid, per brief of via een elektronisch bericht aan de aanvrager of zijn rechtsopvolger en het energiehuis.

Tegen de beslissing van het agentschap, vermeld in het vierde lid, kan de aanvrager of zijn rechtsopvolger met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt, beroep indienen bij de administrateur-generaal van het agentschap, binnen drie maanden te rekenen vanaf de verzending van de beslissing tot voortzetting van de verbouwlening tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in het derde lid.”.

**Art. 18.** In boek 5, deel 9, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt titel 2, die bestaat uit artikel 5.229 tot en met 5.246, opgeheven.

**Art. 19.** Aan boek 5 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt een deel 10, dat bestaat uit artikel 5.247 tot en met 5.258 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Deel 10. Verhuur van geconventioneerde huurwoningen en bepalingen over de huurprijzen

Titel 1. Algemene bepalingen

Art. 5.247. In dit deel wordt verstaan onder:

1° aanvrager: een of meer personen die een attest aanvragen om een geconventioneerde huurwoning te huren;

2° attest: het attest dat een aanvrager kan aanvragen met toepassing van artikel 5.250, § 2;

3° private initiatiefnemer: de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 5.248. De woonmaatschappijen verhuren de geconventioneerde huurwoningen volgens de voorwaarden vermeld in:

1° artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° de typehuurovereenkomst die is opgenomen in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit zijn gevoegd;

3° dit deel.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in de regelingen, vermeld in het eerste lid, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het oud Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 5.249. De private initiatiefnemer kan zijn geconventioneerde huurwoning verhuren aan de woonmaatschappij van het werkingsgebied waarin de geconventioneerde huurwoning ligt of aan een geconventioneerde verhuurorganisatie. Voor de verhuur gebruiken de partijen de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, onder de voorwaarden, vermeld in titel 3.

De private initiatiefnemer kan zijn geconventioneerde huurwoning verhuren aan een persoon die over een geldig attest beschikt als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de voorwaarden, vermeld in artikel 5.52/1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° hij gebruikt de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd;

3° de voorwaarden, vermeld in dit deel.

De geconventioneerde verhuurorganisatie gebruikt de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd, en verhuurt de geconventioneerde huurwoningen volgens de voorwaarden, vermeld in dit deel.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in de regelingen, vermeld in het eerste, het tweede en het derde lid, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het oud Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Titel 2. Attestingssysteem

Art. 5.250. § 1. In deze titel wordt verstaan onder:

1° inkomen: de som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;

b) het leefloon;

c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

d) de beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling die van belasting vrijgesteld zijn;

2° persoon ten laste:

a) het kind dat bij de aanvrager gedomicilieerd is en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;

b) het kind van de aanvrager dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;

c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 1°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Als een persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 2°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in het eerste lid, 2°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 2°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

§ 2. Het agentschap verstrekt een attest als de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° hij of zijn gehuwde of wettelijk samenwonende partner heeft of samen hebben ze geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;

2° hij heeft samen met zijn gehuwde of wettelijk samenwonende partner een inkomen dat de grenzen, vermeld in artikel 5.187, tweede lid, geïndexeerd met toepassing van het vierde en vijfde lid van hetzelfde artikel, niet overschrijdt;

3° hij en zijn gehuwde of wettelijk samenwonende partner zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Een aanvrager kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

Art. 5.251. § 1. De aanvrager dient zijn aanvraag van een attest in bij het agentschap met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt, en de aanvraag bevat de volgende stukken:

1° het formulier dat de aanvrager volledig ingevuld heeft;

2° de documenten of verklaringen waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.250, § 2, eerste lid, 1°.

§ 2. Om na te gaan of de aanvrager recht heeft op het attest, doet het agentschap op grond van artikel 6, 1, lid 1, c), en artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming een beroep op de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en op de lokale besturen om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens met toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze, in voorkomend geval, op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. Het agentschap is de verwerkingsverantwoordelijke.

De gegevens, vermeld in het eerste lid, hebben betrekking op de aanvrager en, als het voor de controle van de voorwaarden noodzakelijk is, de gehuwde of wettelijk samenwonende partner.

Van de personen, vermeld in het tweede lid, worden alleen de volgende gegevens, die bepalend zijn voor het verkrijgen van het attest, rechtstreeks in de authentieke bronnen opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 6, lid 1, eerste alinea, van de algemene verordening gegevensbescherming:

1° de gezinssamenstelling, de personen ten laste;

2° het huidige adres;

3° de leeftijd;

4° het inkomen;

5° de zakelijke rechten, vermeld in artikel 5.250, § 2, eerste lid 1°;

6° het rijksregisternummer;

7° de burgerlijke staat;

8° de wettelijke samenwoning, vermeld artikel 1475, § 1, van het oud Burgerlijk Wetboek.

De vastgestelde handicap van de betrokkene wordt opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 9 van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Dienstenintegrator staat mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen. Alleen de personeelsleden van het agentschap die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen van een attest, kunnen de gegevens, vermeld in het eerste lid, opvragen en verwerken. Het agentschap houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking en zorgt ervoor dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen. De verwerkte gegevens worden opgeslagen gedurende tien jaar die volgen op de beslissing of de aanvrager in aanmerking komt voor het attest. Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen neemt en handhaaft het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij implementeert het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen om een beveiligingsniveau te waarborgen dat conform het risico is afgestemd, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Het agentschap neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking, evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig. Daarnaast worden de gepaste technische en organisatorische maatregelen genomen om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte gegevens juist zijn en geactualiseerd worden.

Art. 5.252. § 1. Binnen vijftien werkdagen na de ontvangst van de aanvraag meldt het agentschap met een elektronisch bericht aan de aanvrager dat zijn aanvraag van een attest volledig is, of verzoekt het de aanvrager om de ontbrekende stukken in te dienen.

De aanvrager vervolledigt zijn aanvraag binnen een termijn van één maand nadat het agentschap hem op de hoogte heeft gebracht van de onvolledigheid. Zodra het dossier vervolledigd is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de hoogte binnen vijftien dagen met een elektronisch bericht.

Als de aanvrager in gebreke blijft, meldt het agentschap, nadat de termijn van één maand, vermeld in het tweede lid, verstreken is met een elektronisch bericht dat aan zijn aanvraag geen gevolg meer kan worden gegeven.

§ 2. Bij de melding dat de aanvraag volledig is, voegt het agentschap de beslissing of aan de aanvrager al dan niet een attest wordt toegekend.

Het attest heeft een geldigheidsduur van twaalf maanden vanaf de dag van de beslissing.

In de beslissing, vermeld in het eerste lid, worden de beroepsmogelijkheden vermeld.

§ 3. Tegen de beslissing, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, of bij ontstentenis van een beslissing binnen de termijnen, vermeld in paragraaf 1, kan de aanvrager met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt, beroep instellen bij het agentschap binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, of, bij ontstentenis van een beslissing, binnen vijftien dagen na het verlopen van de termijnen, vermeld in paragraaf 1.

Het agentschap beoordeelt of het beroep ontvankelijk en gegrond is en deelt zijn beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen na de datum van ontvangst van het beroep. Bij ontstentenis van een beslissing binnen de vermelde termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd en verkrijgt de aanvrager het attest.

De beslissing, vermeld in het tweede lid, bevat een verwijzing naar de bevoegde instantie bij betwisting.

De geldigheidsduur van het attest, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, start vanaf de dag dat het agentschap het beroep inwilligt. Bij ontstentenis van een beslissing als vermeld in het tweede lid, start de geldigheidsduur van het attest, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, vanaf de eenenzestigste dag na ontvangst van het beroep.

Titel 3. Verhuur van geconventioneerde huurwoningen en toewijzing

Art. 5.253. In deze titel wordt er verstaan onder:

1° oproep tot kandidaatstelling: de oproep die de verhuurder doet waarin hij alle geconventioneerde huurwoningen of in voorkomend geval een aantal van de geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project van de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer, beschikbaar stelt voor kandidaatstelling;

2° verhuurder: de woonmaatschappij, de geconventioneerde verhuurorganisatie, de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger.

Art. 5.254. Het agentschap stelt een digitaal platform, het Woningportaal, ter beschikking. Het Woningportaal heeft de volgende doelstellingen:

1° de interactie tussen de verhuurders en de personen die zich willen kandidaat stellen voor een geconventioneerde huurwoning;

2° de publicatie en het beheer van de oproepen;

3° de opname van de kandidaatstellingen;

4° de rangschikking van kandidaten;

5° de bezorging van de lijsten met geselecteerde kandidaten aan de verhuurder;

6° het bijhouden van de redenen van de weigering tot toewijzing;

7° de opname van de huurovereenkomsten.

Het agentschap staat in voor het digitale beheer van het Woningportaal.

Art. 5.255. § 1. De eerste verhuring van een geconventioneerde huurwoning gebeurt op basis van een oproep tot kandidaatstelling via het Woningportaal.

De verhuurder doet na de definitieve goedkeuring van zijn subsidieaanvraag een oproep tot kandidaatstelling.

De verhuurder neemt de volgende informatie op in de oproep:

1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;

2° de huurprijs, vermeld in artikel 5.258.

De verhuurder stelt de oproep tot kandidaatstelling minstens een maand open en geeft er voldoende publiciteit aan.

§ 2. Een persoon of personen kunnen zich kandidaat stellen via het Woningportaal, vermeld in artikel 5.254. De kandidaat of de kandidaten geven aan voor welk type woning ze interesse hebben, rekening houdend met het aantal slaapkamers.

Na de termijn, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, rangschikt het agentschap de kandidaatstellingen willekeurig per type woning. Iedere kandidaat-huurder krijgt een rangnummer per type woning.

De persoon of personen die zich kandidaat stellen, vermeld in het eerste lid, beschikken op het moment van de rangschikking, vermeld in het tweede lid, over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, op het ogenblik van de rangschikking door het agentschap, vermeld in het tweede lid.

Het agentschap bezorgt na de rangschikking, vermeld in het tweede lid, een lijst met geselecteerde kandidaten aan de verhuurder. De selectielijst bestaat uit de kandidaten met de laagste rangnummers per type woning, rekening houdend met het aantal slaapkamers. Het aantal geselecteerde kandidaten opgenomen in de selectielijst, bedraagt het dubbele van het aantal geconventioneerde huurwoningen per type in de oproep tot kandidaatstelling, behalve als er onvoldoende personen zich kandidaat hebben gesteld als vermeld in het eerste lid. De toewijzing gebeurt aan de persoon met het laagste rangnummer.

In afwijking van de rangorde, vermeld in het vierde lid, kan de verhuurder toewijzen aan de persoon met het eerstvolgende rangnummer, als hij dat grondig motiveert. De verhuurder kan de toewijzing aan een persoon alleen weigeren in de volgende gevallen:

1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

2° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou worden overschreden.

§ 3. Als niet alle geconventioneerde huurwoningen kunnen worden toegewezen, vraagt de verhuurder een nieuwe selectielijst als vermeld in paragraaf 2, vierde lid, aan. De toewijzing gebeurt aan de persoon met het laagste rangnummer.

Als een nieuwe selectielijst als vermeld in het eerste lid, niet mogelijk is wegens een gebrek aan voldoende kandidaten, wijst de verhuurder de geconventioneerde huurwoning toe aan een persoon of personen met een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°. Hij kan ook opnieuw een oproep doen tot kandidaatstelling via het Woningportaal.

§ 4. Van de kandidaten die opgenomen zijn in de selectielijst, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, en paragraaf 3, eerste lid, deelt het agentschap de volgende gegevens mee aan de verhuurder:

1° het rangnummer, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, van de kandidaat;



2° de voor- en achternaam van de kandidaat;

3° de contactgegevens van de kandidaat, namelijk het e-mailadres of het telefoonnummer.

Van de kandidaten die opgenomen zijn in de selectielijst, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, en paragraaf 3, eerste lid, en die geweigerd worden of die het aanbod weigerden deelt de verhuurder de volgende gegevens, mee aan het agentschap:

1° het rangnummer, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, van de kandidaat;

2° in voorkomend geval de reden van de weigering tot toewijzing, vermeld in paragraaf 2, vijfde lid.

Art. 5.256. Met behoud van de toepassing van artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 geeft de verhuurder in een officiële of publieke mededeling aan dat hij een geconventioneerde huurwoning te huur stelt.

Art. 5.257. De geconventioneerde huurwoningen worden verhuurd voor een termijn van negen jaar als hoofdverblijfplaats en met gebruik van de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd. Aan de huurovereenkomst wordt een addendum toegevoegd waarin de parameters die worden gehanteerd bij het gebruik van de webtoepassing, vermeld in artikel 5.258, vierde lid, zijn opgenomen.

Alle huurovereenkomsten en de addenda, vermeld in het eerste lid, worden opgeladen in het Woningportaal.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de verhuurder en de kandidaat-huurder of de huurder over de gebruikte parameters, vermeld in het eerste lid, kan het agentschap op verzoek van iedere partij een controle ter plaatse uitvoeren. Het agentschap laat de controle uitvoeren door een eigen personeelslid of door een derde die ze daartoe aanstelt. De controleur neemt de vaststellingen op in een verslag, volgens een model dat de minister kan vaststellen.

De geconventioneerde huurwoning kan alleen worden verhuurd aan een persoon die op het ogenblik dat de huurovereenkomst gesloten wordt, over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, beschikt.

Om na te gaan of de geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd, conform het derde lid, verwerkt het agentschap gegevens in het centraal woningregister, vermeld in artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Tussen de twaalfde en de negende maand vóór de vervaldag van de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, gaat de verhuurder na of de huurder de huurovereenkomst wil verderzetten. Hij verwittigt de huurder dat hij daartoe een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, moet voorleggen. Als de huurder geen geldig attest kan voorleggen, doet de verhuurder, conform artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging.

Art. 5.258. De huurprijs van de geconventioneerde huurwoning mag niet hoger zijn dan de markthuurgprijs verminderd met een korting die minimaal de helft bedraagt van de subsidie. De markthuurgprijs wordt berekend op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst, die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten, de hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, of gesloten of de huurovereenkomst, die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten.

In afwijking van het eerste lid wordt de huurprijs, vermeld in het eerste lid, begrensd tot 900 euro als het verschil tussen de markthuurgprijs en de korting, vermeld in het eerste lid, meer dan 900 euro bedraagt.

In afwijking van het eerste en tweede lid wordt de huurprijs, vermeld in het eerste lid, begrensd tot 1000 euro als het verschil tussen de markthuurgprijs en de korting, vermeld in het eerste lid, meer dan 1000 euro bedraagt als de geconventioneerde huurwoning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

1° de grootsteden Antwerpen en Gent;

2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;

3° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

4° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Voor de bepaling van de markthuurgprijs, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, stelt het agentschap een schattingsmodel ter beschikking. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder gebruikt het schattingsmodel.

De bedragen, vermeld in het tweede en het derde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 127,35 van de maand mei 2023 (basisjaar 2013). Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexering en afgerond tot op twee cijfers na de komma.”.

**Art. 20.** In artikel 3, zevende lid, van bijlage 10 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het woord “bescheiden” opgeheven.

**Art. 21.** In artikel 24, eerste lid, van bijlage 10 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het woord “worden” opgeheven.

**Art. 22.** In artikel 3, zevende lid, van bijlage 11 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord “bescheiden” wordt opgeheven;

2° de zinsnede “artikel 4.42 en 4.43 van” wordt opgeheven.

**Art. 23.** In artikel 24, eerste lid, van bijlage 11 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het woord “worden” opgeheven.

**Art. 24.** Aan hetzelfde besluit worden een bijlage 29, 30, 31 en 32 toegevoegd, die als bijlage 1, 2, 3 en 4 bij dit besluit zijn gevoegd.

**Art. 25.** Artikel 6, 1°, 3° en 5°, artikel 33, 35 tot en met 39, artikel 40, 1° tot en met 4°, artikel 41, 46 tot en met 48, artikel 67, 68 en 70 van het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treden in werking op 30 juni 2023.

Artikel 14 van dit besluit treedt in werking op 30 juni 2023 en artikel 19 van dit besluit treedt in werking op 30 september 2023.

**Art. 26.** De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 23 juni 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

M. DIEPENDAELE

---

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur

Bijlage 29 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 29 typehoofdhuurovereenkomst voor de verhuring als sociale huurwoning als vermeld in artikel 5.47/3, §1, eerste lid, 3° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

<p style="text-align: center;"><b>TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST – voor de verhuring van sociale huurwoningen met een maximale duurtijd van 27 jaar</b></p>
--

**Tussen de ondergetekenden:**

(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)

de heer  
geboren op  
in  
met rijksregisternummer

en/of mevrouw  
geboren op  
in  
met rijksregisternummer

die (samen)wonen in

en die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd / feitelijk samen te wonen

(Bij een rechtspersoon: schrap wat niet van toepassing is.)

naam rechtspersoon (volledige naam van de rechtspersoon):

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

met maatschappelijke zetel in

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

die de functie vervult van

hierna "verhuurder" te noemen

**EN**

woonmaatschappij (naam, adres gemeente)

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

hierna "hoofdhuurder" te noemen

zijn overeengekomen wat volgt:

**ALGEMENE BEPALING**

Deze hoofdhuurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (hierna 'Vlaams Woninghuurdecreet') en van boek 5, deel 2, titel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alsook van het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het oud Burgerlijk Wetboek). De onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

**Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR**

De verhuurder geeft aan de hoofdhuurder een woning in huur, hierna 'goed' te noemen, op het volgende adres:

.....  
 .....

beschrijving van de woning<sup>1</sup>:

.....  
 .....

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen<sup>2</sup>:

.....  
 .....

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

**Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR**

<sup>1</sup> Als de woning over een tuin, een stalling of een garage beschikt, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>2</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.



De huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ..... jaar, die begint op ..... en eindigt op ....., op voorwaarde dat minstens zes maanden voor de vervalddag een opzegging is betekend door een van de partijen.

#### 1. Opzeggingsmogelijkheden van de hoofdhuurder

Met toepassing van artikel 22, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet mag de hoofdhuurder geen einde stellen aan deze hoofdhuurovereenkomst tijdens een periode van ..... jaar vanaf de aanvang ervan.

De hoofdhuurder kan een einde stellen aan deze huurovereenkomst nadat een periode van ..... jaar verstreken is, op voorwaarde dat hij met een opzeggingstermijn van drie maanden een opzegging doet. De opzeggingstermijn begint op de eerste dag van de maand nadat de opzegging is gedaan.

#### 2. Uitsluiting van de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder

Overeenkomstig artikel 17, §3, artikel 18, §3, en artikel 19, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 17, artikel 18 en artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

### **Artikel 3. BESTEMMING - ONDERHUUR**

Met toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 4.22, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in geval van een overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (artikel 4 van deze overeenkomst) geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen, vermeld in deze huurovereenkomst.

Als een van de onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het goed dat hij huurt, voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengt, zodat de verhuurder daarvoor ongunstiger fiscaal belast wordt dan als het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, deelt hij dat onmiddellijk mee aan de hoofdhuurder, die de verhuurder dan vergoedt voor de eventuele hogere belasting.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van de regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, zijn ten laste van de hoofdhuurder als de heffing te wijten is aan een handeling of een verzuim van de hoofdhuurder.

### **Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR**

Met toepassing van artikel 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder zijn toestemming om deze huurovereenkomst over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen,

overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder geeft ook toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een woonmaatschappij.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat ze gewezen zijn op de inhoud van artikel 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het voormelde artikel omschrijft de verplichte automatische contractoverdracht in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

#### **Artikel 5. HUURPRIJS**

De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de ... van de maand in kwestie worden betaald op het rekeningnummer van de verhuurder.

#### **Artikel 6. INDEXERING**

De huurprijs wordt eenmaal per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst.

De indexering van de huurprijs gebeurt volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst of van de maand voor de huurprijs herziening in werking is getreden.

De indexering van de huurprijs is alleen mogelijk op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maar terug tot drie maanden voor het verzoek is ingediend.

*(Schrap als het niet van toepassing is)* De partijen komen overeen dat de huurprijs gedurende de eerste .... jaar niet geïndexeerd wordt.

#### **Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING**

De huurprijs, vermeld in artikel 5, kan worden herzien overeenkomstig artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

**Artikel 8. HUURWAARBORG**

De partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt aan de verhuurder.

**Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN**

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de hoofdhuurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke, alsook de huur van de meters en toestellen zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij de aanvang van de huur en bij de beëindiging ervan zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Die kosten omvatten: /

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren:

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

B. De kosten en lasten waarvoor geen vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald met maandelijkse voorschotten van ... euro.  
Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder, alsook het nieuwe bedrag van het maandelijkse voorschot op basis van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

**Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING**

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt vóór de ingebruikneming of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de hoofdhuurovereenkomst. Ze wordt bij de hoofdhuurovereenkomst gevoegd.

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

A. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan opnemen.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt.

De plaatsbeschrijving wordt bij deze hoofdhurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

De hoofdhurder zal ook op het einde van de huur een plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten opnemen.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.

B. Een deskundige maakt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op, waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze hoofdhurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij de opmaak van de plaatsbeschrijving, die ze aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhurder is verplicht om het gehuurde goed bij het verstrijken van de hoofdhurovereenkomst terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die samenvalt met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten voor de uitgaande plaatsbeschrijving is opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en de opmaak van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhurovereenkomst, zijn nageleefd (huurgelden, lasten, herin staatstelling enzovoort).

## **Artikel 11. AUTHENTIEKE AKTE**

*(Als deze hoofdhurovereenkomst voor een periode langer dan negen jaar is gesloten.)*

De partijen komen overeen deze hoofdhurovereenkomst voor de notaris te laten verlijden uiterlijk binnen vier maanden vanaf heden of vanaf het moment waarop de eventuele opschortende voorwaarden vervuld zijn. De partijen verklaren dat ze weten dat ze het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder dat het een verhoging van de kosten impliceert.

De notaris van de hoofdhurder is:

De notaris van de verhuurder is:

De partijen komen overeen de registratie van deze hoofdhurovereenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3, a), van het Wetboek van Registratierechten, te laten uitvoeren door de notaris van de verhuurder.



Alle kosten die verbonden zijn aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie, zijn ten laste van de verhuurder.

## **Artikel 12. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren. De hoofdhuurder brengt de verhuurder onmiddellijk op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze op het einde van de hoofdhuurovereenkomst terug te geven in de staat die is beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, uit te voeren.

## **Artikel 13. VERZEKERINGEN**

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de verhuurder levert hij het bewijs van de verzekering, alsook van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag. Hij neemt ook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en een verzekering tegen verhaal van derden.

Op verzoek van de hoofdhuurder levert hij het bewijs van de verzekering, alsook van de betaling van laatst vervallen premie.

De hoofdhuurder wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting, vermeld in het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die door de aard van zijn activiteiten het risico verhoogt, moet de eventuele verhoging van de verzekeringspremie betalen.

#### **Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GEHURDE GOED**

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als de hoofdhuurder of de onderhuurder het goed toch wijzigt zonder dat hij die toelating heeft verkregen, mag de verhuurder op het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder dat hij een vergoeding verschuldigd is aan de hoofdhuurder of onderhuurder. De verhuurder kan ook onmiddellijk van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

A. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, komen ze op het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij hoeft daarvoor geen vergoeding te betalen. Als de partijen dat noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder een verzekering afsluiten voor de geplande werkzaamheden. Als de werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, kan die verplicht worden daarvoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval altijd een bewijs vragen van de verzekering die de aansprakelijkheid van de huurder of de onderhuurder dekt.

B. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, worden ze door de verhuurder op het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het goed zich bevindt.

Als er voor de werken een postinterventiedossier vereist is, verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder een exemplaar ervan te overhandigen nadat de werken voltooid zijn.

Als er voor het gehuurde goed al een postinterventiedossier is opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar ervan overhandigen op zijn eerste verzoek.

#### **Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK**

Op het einde van de hoofdhuurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed laten de hoofd- en onderhuurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de hoofdhuurovereenkomst of in geval van verkoop staan de voormelde huurders toe dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, twee keer per week gedurende drie opeenvolgende uren, die in overleg te bepalen zijn.

Gedurende de hele looptijd van de hoofdhuurovereenkomst mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed na afspraak met de hoofd- en onderhuurder bezichtigen.

**Artikel 16. ONTEIGENING**

In geval van onteigening om reden van openbaar nut doet de hoofdhuurder afstand van ieder verhaal tegen de verhuurder en laat hij zijn rechten alleen gelden tegenover de onteigenende overheid, zonder dat de schadevergoeding voor de verhuurder vermindert.

**Artikel 17. GESCHILLEN**

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed ligt. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgische recht van toepassing is.

**Artikel 18. PRIVACY**

De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de hoofdhuurder in zijn hoedanigheid als woonmaatschappij en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

De gegevens kunnen – na toestemming van de verhuurder – door de woonmaatschappij worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Als de verhuurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij in het kader van de verwerking van persoonsgegevens binnen een termijn van dertig dagen of langer, als dat noodzakelijk is, op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten. De rechten van de verhuurder bestaan uit een verzoek om inzage en kopie, verbetering, aanvulling, verwijdering of afscherming, een bezwaar tegen de verwerking en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens.

**Artikel 19. NIETIGHEIDSCLAUSULE**

Als een bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

**Artikel 20. BIJLAGEN**

Bij deze hoofdhuurovereenkomst moeten de volgende documenten gevoegd worden die door de partijen zijn ondertekend:

- a) de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 10 van deze overeenkomst, als die al opgemaakt is;
- b) het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed.

De bijlagen worden samen met de hoofdhurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder is opgenomen in de vulgariserende toelichting die is opgesteld op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet en die is opgenomen op [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren).

## **Artikel 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. De verhuurder verklaart dat hij aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed heeft overhandigd. Het energieprestatiecertificaat is opgemaakt door in zijn hoedanigheid van op (datum) en vermeldt een kengetal van kWh/m<sup>2</sup>jaar. Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent dat hij een kopie van het energieprestatiecertificaat heeft ontvangen. De verhuurder wijst de hoofdhuurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

B. Als er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat (EPC) moet worden aangevraagd, zijn de kosten daarvan voor de verhuurder. De verhuurder bezorgt de hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat. Als de woning nog niet is opgeleverd, zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat bezorgen. De verhuurder wijst de hoofdhuurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

## **Artikel 22. RUIMTELIJKE ORDENING**

De verhuurder verklaart dat de onderstaande bestemming de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is:

(weergegeven volgens het plannenregister of volgens de benamingen uit de plannen van aanleg)

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt voor

(opstal specificeren)

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder dat hij uitdrukkelijk gewezen is op de inhoud van artikel 4.2.1 van die codex. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart dat het as-buittattest dat voor de overdracht verplicht is:

(Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

1. niet uitgereikt en gevalideerd is omdat deze bepaling nog niet in werking getreden is.
2. niet uitgereikt en gevalideerd is.
3. uitgereikt en gevalideerd is.

### **Artikel 23. VLAAMS ONROERENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013**

(Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is als vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

B. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed beschermd is als vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 onder de vastgestelde inventaris en dat de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan het beschermingsstatuut, omschreven zijn in hoofdstuk 6 van het voormelde decreet, waarvan de hoofdhuurder verklaart kennis te hebben.

### **Artikel 24. DECREET INTEGRAAL WATERBELEID VAN 18 JULI 2003**

(Bij verhuring voor meer dan negen jaar.)

(Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. De verhuurder verklaart dat de woning niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone als vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

B. De verhuurder verklaart dat de woning volledig of gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone als vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

(Schrapp indien niet van toepassing.)

De verhuurder verklaart dat in de periode van één jaar voor het sluiten van de huurovereenkomst een overstromingsattest werd bekomen.



De verhuurder verklaart dat de G-score .... bedraagt en de P-score .....

### **Artikel 25. AANVULLENDE BEPALINGEN**

De partijen kunnen de typehoofdhurovereenkomst verder aanvullen als de aanvullende bepalingen niet in strijd zijn met deze typehoofdhurovereenkomst of met dwingende én aanvullende bepalingen van de wetgeving waarvan melding wordt gemaakt in de algemene bepaling van deze overeenkomst. De bepalingen in deze hoofdhurovereenkomst voorkomende bepalingen die daarmee strijdig zijn, worden als niet geschreven beschouwd.

Opgemaakt op ..., in ..., in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

De verhuurder,

De hoofdhuurder,

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur.

Brussel, 23 juni 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur

Bijlage 30 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 30 typehuurovereenkomst voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 4<sup>o</sup>/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

<p style="text-align: center;"><b>TYPEHUUROVEREENKOMST voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen voor een duurtijd van negen jaar</b></p>
--

**Tussen de ondergetekenden:**

(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)

de heer  
geboren op  
in  
met rijksregisternummer

en/of mevrouw  
geboren op  
in  
met rijksregisternummer

die (samen)wonen in

en die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd / feitelijk samen te wonen

(Bij een rechtspersoon: schrap wat niet van toepassing is.)

naam rechtspersoon (volledige naam van de rechtspersoon):

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

met maatschappelijke zetel in

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

die de functie vervult van

(Bij een woonmaatschappij: schrap wat niet van toepassing is.)

naam woonmaatschappij (volledige naam van de woonmaatschappij):  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer  
met maatschappelijke zetel in  
hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door  
die de functie vervult van

(Bij een geconventioneerde verhuurorganisatie: schrap wat niet van toepassing is.)

naam geconventioneerde verhuurorganisatie (volledige naam van de geconventioneerde  
verhuurorganisatie):  
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer  
met maatschappelijke zetel in  
hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door  
die de functie vervult van  
hierna de verhuurder te noemen

## EN

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s))

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

met rijksregisternummer.....  
die woont in .....  
.....(postnummer, plaats,  
straat, huisnummer)

hierna de huurder te noemen

## ALGEMENE BEPALING

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (hierna 'Vlaams Woninghuurdecreet'), artikel 4.42, §3, boek 5, deel 2, titel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten

die genomen zijn ter uitvoering daarvan, alsook van het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het oud Burgerlijk Wetboek).

### **Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR**

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur, hierna 'goed' te noemen, op het volgende adres:

.....  
.....

beschrijving van de woning<sup>1</sup>:

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

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen<sup>2</sup>:

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

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

### **Artikel 2. BESTEMMING**

De huurder bestemt de woning volledig tot zijn hoofdverblijfplaats. Als de huurder de woning toch geheel of gedeeltelijk gebruikt om een beroepswerkzaamheid uit te oefenen, betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan het financiële nadeel die de verhuurder daardoor ondervindt.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden.

De huurder mag de woning niet onderverhuren. Met expliciete toestemming van de verhuurder mag hij echter een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofverblijfplaats bestemd blijft.

### **Artikel 3. DUUR VAN DE HUUR**

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van negen jaar, die ingaat op ..... en eindigt op....., op voorwaarde dat minstens zes maanden voor de vervaldag een opzegging is betekend door een van de partijen.

#### 1. Opzeggingsmogelijkheden van de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

---

<sup>1</sup> Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>2</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

## 2. Opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst op een van de volgende manieren vroegtijdig beëindigen.

### 1) Uitsluiting van opzegging voor persoonlijk gebruik

Overeenkomstig artikel 17, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

### 2) Opzegging voor grondige renovatiewerken

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

#### A. Opzegging voor grondige renovatiewerken

De verhuurder kan op elk moment de huurovereenkomst beëindigen als hij grondige renovatiewerken aan de woning wil uitvoeren, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar.

#### B. Beperking van opzegging voor grondige renovatiewerken

De verhuurder en de huurder komen overeen om de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor grondige renovatiewerken te beperken in de tijd:

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

#### C. Uitsluiting van opzegging voor grondige renovatiewerken

Overeenkomstig artikel 18, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

### 3) Opzegging zonder reden

Overeenkomstig artikel 19, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

## **Artikel 4. HUURPRIJS**



De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

De huurprijs zal door de huurder vóór de ... van de maand in kwestie worden betaald op het rekeningnummer van de verhuurder.

#### **Artikel 5. INDEXERING**

De huurprijs wordt eenmaal per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De indexering van de huurprijs gebeurt volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 4.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst of van de maand voor de huurprijs herziening in werking is getreden.

De indexering van de huurprijs is alleen mogelijk op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maar terug tot drie maanden voor het verzoek is ingediend.

*(Schrapp als het niet van toepassing is)* De partijen komen overeen dat de huurprijs gedurende de eerste .... jaar niet geïndexeerd wordt.

#### **Artikel 6. HUURPRIJSHERZIENING**

De huurprijs, vermeld in artikel 4, kan worden herzien overeenkomstig artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

#### **Artikel 7. KOSTEN EN LASTEN**

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke, alsook de huur van de meters en toestellen zijn ten laste van de huurder.

Bij de aanvang van de huur en bij de beëindiging ervan zullen de meterstanden worden opgenomen.

De huurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Die kosten omvatten: /

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren:

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

B. De kosten en lasten waarvoor geen vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald met maandelijkse voorschotten. Het bedrag van die voorschotten wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt het maandelijkse voorschot ... euro.

De verhuurder bezorgt de afrekening jaarlijks aan de huurder.

De huurder betaalt de vaste maandelijkse bedragen of de maandelijkse voorschotten voor de ..... dag van de maand, op rekening van de verhuurder.

## **Artikel 8. HUURWAARBORG**

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

A. De waarborg bedraagt ..... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.

B. De waarborg die ..... euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de huurder bij een financiële instelling.

C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld. Die bankwaarborg bedraagt ..... euro.

D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van ..... euro.

*(Van toepassing indien wordt gekozen voor optie D en de verhuurder een schuldeiser is zoals vermeld in artikel 2043bis (oud) Burgerlijk Wetboek)*

Aan de huurovereenkomst wordt een bijlage toegevoegd conform de vereisten van artikel 2043bis tot en met artikel 2043octies (oud) Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de kosteloze borgtocht.

### **Artikel 9. PLAATSBESCHRIJVING**

Conform artikel 9, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt bij de ingebruikneming een omstandig plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

De plaatsbeschrijving maakt integraal deel uit van deze huurovereenkomst en moet geregistreerd worden.

Volgens de bepalingen van artikel 39, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet behouden de partijen zich het recht voor te verzoeken om de opmaak van een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening op het einde van de huur en uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

### **Artikel 10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren. De huurder brengt de verhuurder onmiddellijk op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De huurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze op het einde van de huurovereenkomst terug te geven in de staat die is beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

De huurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, uit te voeren.

### **Artikel 11. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST TEN LASTE VAN DE HUURDER**

In geval van ontbinding van deze huurovereenkomst door de fout van de huurder draagt die laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding, namelijk de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

### **Artikel 12. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder op de hoogte brengen. De huurder mag echter geen schadevergoeding van de verhuurder eisen. Hij kan zijn rechten alleen laten gelden tegen de onteigenaar. Daardoor vermindert hij het recht op schadeloosstelling voor de verhuurder niet.

**Artikel 13. HOOFDELIJKHEID**

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst, zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden om welke reden ook.

**Artikel 14. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, het voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer ....., opgesteld op dd/mm/jjjj met als energiescore ..... kWh/m<sup>2</sup> jaar.

Dat certificaat is overhandigd aan de huurder, die verklaart te hebben kennisgenomen van de inhoud ervan voor de ondertekening van deze huurovereenkomst.

**Artikel 15. VULGARISERENDE TOELICHTING**

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvangt de huurder of ontvangen de huurders een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder.

Die toelichting voldoet aan de verplichtingen, zoals bepaald in artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt de verhuurder dat de aangepaste toelichting ter beschikking is van de huurder.

**Artikel 16. VERZEKERING**

De huurder en de verhuurder zijn verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten.

**Artikel 17. NIETIGHEIDSCLAUSULE**

Als een bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met de oorspronkelijke bedoeling.

**Artikel 18. AANVULLENDE BEPALINGEN**

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

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



Opgemaakt op ....., in ....., in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

De verhuurder,

De huurder(s),

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur.

Brussel, 23 juni 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 3 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur

Bijlage 31 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 31 typehoofdhuurovereenkomst met een duurtijd van 27 jaar voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 5.47/3, 4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

<p style="text-align: center;"><b>TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST – voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen met een maximale duurtijd van 27 jaar</b></p>
--

**Tussen de ondergetekenden:**

(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)

de heer  
geboren op  
in  
met rijksregisternummer

en/of mevrouw  
geboren op  
in  
met rijksregisternummer

die (samen)wonen in

en die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd / feitelijk samen te wonen

(Bij een rechtspersoon: schrap wat niet van toepassing is.)

naam rechtspersoon (volledige naam van de rechtspersoon):

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

met maatschappelijke zetel in

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

die de functie vervult van

hierna "verhuurder" te noemen

**EN**

(Bij een woonmaatschappij: schrap wat niet van toepassing is.)

woonmaatschappij (naam, adres gemeente)

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

(Bij een geconventioneerde verhuurorganisatie: schrap wat niet van toepassing is.)

naam geconventioneerde verhuurorganisatie (volledige naam van de geconventioneerde verhuurorganisatie):

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

met maatschappelijke zetel in

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

die de functie vervult van

hierna "hoofdhuurder" te noemen

zijn overeengekomen wat volgt:

**ALGEMENE BEPALING**

Deze hoofdhurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en van boek 5, deel 2, titel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alsook van het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het oud Burgerlijk Wetboek). De onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (hierna: 'Vlaams Woninghuurdecreet'), boek 5, deel 2, titel 9 van Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

**Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR**

De verhuurder geeft aan de hoofdhuurder een woning in huur, hierna 'goed' te noemen, op het volgende adres:

.....  
.....

beschrijving van de woning<sup>1</sup>:

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

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen<sup>2</sup>:

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

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

De woning moeten worden beschouwd als een geconventioneerde huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14<sup>o</sup>/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

## **Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR**

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ..... jaar, die begint op ..... en eindigt op ....., op voorwaarde dat minstens zes maanden voor de vervaldag een opzegging is betekend door een van de partijen.

### 1. Opzeggingsmogelijkheden van de hoofdhuurder

Met toepassing van artikel 22, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet mag de hoofdhuurder geen einde stellen aan deze hoofdhuurovereenkomst tijdens een periode van ..... jaar vanaf de aanvang ervan.

De hoofdhuurder kan een einde stellen aan deze huurovereenkomst nadat een periode van ..... jaar verstreken is, op voorwaarde dat hij met een opzeggingstermijn van drie maanden een opzegging doet. De opzeggingstermijn begint op de eerste dag van de maand nadat de opzegging is gedaan.

### 2. Beperking van de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder

Overeenkomstig artikel 17, §3, artikel 18, §3, en artikel 19, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 17, artikel 18 en artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

## **Artikel 3. BESTEMMING - ONDERHUUR**

Met toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te

---

<sup>1</sup> Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>2</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen, vermeld in deze huurovereenkomst.

Als een van de onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het goed dat hij huurt, voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengt, zodat de verhuurder daarvoor ongunstiger fiscaal belast wordt dan als het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, deelt hij dat onmiddellijk mee aan de hoofdhuurder, die de verhuurder dan vergoedt voor de eventuele hogere belasting.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van de regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, zijn ten laste van de hoofdhuurder als de heffing te wijten is aan een handeling of een verzuim van de hoofdhuurder.

#### **Artikel 4. VRIJWARING**

De hoofdhuurder verklaart behoorlijk geïnformeerd te zijn over het feit dat de gehuurde woning een geconventioneerde huurwoning is als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De hoofdhuurder verklaart de woning te zullen onderverhuren conform de voorwaarden van boek 5, deel 10, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe de genoemde voorwaarden nauwgezet na te komen. Hij vrijwaart de verhuurder voor alle toekomstige vorderingen die voortvloeien uit of verband houden met de tekortkoming die hem bij de nakoming van deze voorwaarden kan worden verweten.

#### **Artikel 5. HUURPRIJS**

De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de xxx van de maand in kwestie worden betaald op het rekeningnummer van de verhuurder.

#### **Artikel 6. INDEXERING**

De markthuurprijs wordt eenmaal per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst.

De indexering van de huurprijs gebeurt volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 4.



Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst of van de maand voor de huurprijsherziening in werking is getreden.

De indexering van de huurprijs is alleen mogelijk op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maar terug tot drie maanden voor het verzoek is ingediend.

*(Schrapp als het niet van toepassing is)* De partijen komen overeen dat de huurprijs gedurende de eerste .... jaar niet geïndexeerd wordt.

#### **Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING**

De huurprijs kan worden herzien overeenkomstig artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

#### **Artikel 8. HUURWAARBORG**

De partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt aan de verhuurder.

#### **Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN**

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de hoofdhuurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke, alsook de huur van de meters en toestellen zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij de aanvang van de huur en bij de beëindiging ervan zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Die kosten omvatten: /

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren:

*(Schrapp wat niet van toepassing is.)*

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de

vrede rechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

B. De kosten en lasten waarvoor geen vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald met maandelijkse voorschotten van ... euro.

Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder, alsook het nieuwe bedrag van het maandelijkse voorschot op basis van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

### **Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING**

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt vóór de ingebruikneming of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de hoofdhuurovereenkomst. Ze wordt bij de hoofdhuurovereenkomst gevoegd.

(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan opnemen.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt.

De plaatsbeschrijving wordt bij deze hoofdhuurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur een plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten opnemen.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.

B. Een deskundige maakt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op, waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij de opmaak van de plaatsbeschrijving, die ze aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhuurder is verplicht om het gehuurde goed bij het verstrijken van de hoofdhuurovereenkomst terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die samenvalt met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten voor de uitgaande plaatsbeschrijving is opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en de opmaak van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst, zijn nageleefd (huurgelden, lasten, herin staatstelling, enzovoort).

### **Artikel 11. AUTHENTIEKE AKTE**

*(Als deze hoofdhuurovereenkomst voor een periode langer dan negen jaar is gesloten.)*

De partijen komen overeen deze hoofdhuurovereenkomst voor de notaris te laten verlijden uiterlijk binnen vier maanden vanaf heden of vanaf het moment waarop de eventuele opschortende voorwaarden vervuld zijn. De partijen verklaren dat ze weten dat ze het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder dat het een verhoging van de kosten impliceert.

De notaris van de hoofdhuurder is:

De notaris van de verhuurder is:

De partijen komen overeen de registratie van deze hoofdhuurovereenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3, a), van het Wetboek van Registratierechten, te laten uitvoeren door de notaris van de verhuurder.

Alle kosten die verbonden zijn aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie, zijn ten laste van de verhuurder.

### **Artikel 12. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren. De hoofdhuurder brengt de verhuurder onmiddellijk op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze op het einde van de hoofdhuurovereenkomst terug te geven in de staat die is beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, uit te voeren.

### **Artikel 13. VERZEKERINGEN**

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de verhuurder levert hij het bewijs van de verzekering, alsook van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag. Hij neemt ook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en een verzekering tegen verhaal van derden.

Op verzoek van de hoofdhuurder levert hij het bewijs van de verzekering, alsook van de betaling van laatst vervallen premie.

De hoofdhuurder wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting, vermeld in het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die door de aard van zijn activiteiten het risico verhoogt, moet de eventuele verhoging van de verzekeringspremie betalen.

#### **Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED**

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als de hoofdhuurder of de onderhuurder het goed toch wijzigt zonder dat hij die toelating heeft verkregen, mag de verhuurder op het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder dat hij een vergoeding verschuldigd is aan de hoofdhuurder of onderhuurder. De verhuurder kan ook onmiddellijk van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

A. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, komen ze op het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij hoeft daarvoor geen vergoeding te betalen. Als de partijen dat noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder een verzekering afsluiten voor de geplande werkzaamheden. Als de werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, kan die verplicht worden daarvoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval altijd een bewijs vragen van de verzekering die de aansprakelijkheid van de huurder of de onderhuurder dekt.

B. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, worden ze door de verhuurder op het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het goed zich bevindt.

Als er voor de werken een postinterventiedossier vereist is, verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder een exemplaar ervan te overhandigen nadat de werken voltooid zijn.

Als er voor het gehuurde goed al een postinterventiedossier is opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar ervan overhandigen op zijn eerste verzoek.

#### **Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK**

Op het einde van de hoofdhuurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed laten de hoofd- en onderhuurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de hoofdhuurovereenkomst of in geval van verkoop staan de voormelde huurders toe dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, twee keer per week gedurende drie opeenvolgende uren, die in overleg te bepalen zijn.

Gedurende de hele looptijd van de hoofdhuurovereenkomst mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed na afspraak met de hoofd- en onderhuurder bezichtigen.

#### **Artikel 16. ONTEIGENING**

In geval van onteigening om reden van openbaar nut doet de hoofdhuurder afstand van ieder verhaal tegen de verhuurder en laat hij zijn rechten alleen gelden tegenover de onteigenende overheid, zonder dat de schadevergoeding voor de verhuurder vermindert.

#### **Artikel 17. GESCHILLEN**

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed ligt. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgische recht van toepassing is.

#### **Artikel 18. PRIVACY**

De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de hoofdhuurder in zijn hoedanigheid als woonmaatschappij en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

Als de verhuurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij in het kader van de verwerking van persoonsgegevens binnen een termijn van dertig dagen of langer, als dat noodzakelijk is, op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten. De rechten van de verhuurder bestaan uit een verzoek om inzage en

kopie, verbetering, aanvulling, verwijdering of afscherming, een bezwaar tegen de verwerking en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens.

### **Artikel 19. NIETIGHEIDSCLAUSULE**

Als een bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

### **Artikel 20. BIJLAGEN**

Bij deze hoofdhuurovereenkomst moeten de volgende documenten gevoegd worden die door de partijen zijn ondertekend:

- a) de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 10 van deze overeenkomst, als die al opgemaakt is;
- b) het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed.

De bijlagen worden samen met de hoofdhuurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder is opgenomen in de vulgariserende toelichting die is opgesteld op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet en die is opgenomen op [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren).

### **Artikel 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. De verhuurder verklaart dat hij aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed heeft overhandigd. Het energieprestatiecertificaat is opgemaakt door  
in zijn hoedanigheid van  
op (datum)  
en vermeldt een kengetal van kWh/m<sup>2</sup>jaar  
Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud vanaf de datum van opmaak.  
De hoofdhuurder erkent dat hij een kopie van het energieprestatiecertificaat heeft ontvangen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

B. Als er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat (EPC) moet worden aangevraagd, zijn de kosten daarvan voor de verhuurder. De verhuurder bezorgt de

hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat. Als de woning nog niet is opgeleverd, zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat bezorgen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

## **Artikel 22. RUIMTELIJKE ORDENING**

*(Als deze hoofdhuurovereenkomst voor een periode langer dan negen jaar is gesloten.)*

De verhuurder verklaart dat de onderstaande bestemming de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is:

(weergegeven volgens het plannenregister of volgens de benamingen uit de plannen van aanleg)

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt voor

(opstal specificeren)

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder dat hij uitdrukkelijk gewezen is op de inhoud van artikel 4.2.1 van die codex. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart dat het as-builtattest dat voor de overdracht verplicht is:

*(Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

1. niet uitgereikt en gevalideerd is omdat deze bepaling nog niet in werking getreden is.
2. niet uitgereikt en gevalideerd is.
3. uitgereikt en gevalideerd is.

## **Artikel 23. VLAAMS ONROENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013**

*(Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

*(Als deze hoofdhuurovereenkomst voor een periode langer dan negen jaar is gesloten.)*

A. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is als vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

B. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed beschermd is als vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 onder de vastgestelde inventaris en dat de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan het beschermingsstatuut, omschreven



zijn in hoofdstuk 6 van het voormelde decreet, waarvan de hoofdhuurder verklaart kennis te hebben.

#### **Artikel 24. DECREET INTEGRAAL WATERBELEID VAN 18 JULI 2003**

(Bij verhuring voor meer dan negen jaar.)

(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

- A. De verhuurder verklaart dat de woning niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone als vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.
- B. De verhuurder verklaart dat de woning volledig of gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone als vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

(Schrap indien niet van toepassing.)

De verhuurder verklaart dat in de periode van één jaar voor het sluiten van de huurovereenkomst een overstromingsattest werd bekomen.

De verhuurder verklaart dat de G-score .... bedraagt en de P-score .....

#### **Artikel 25. AANVULLENDE BEPALINGEN**

De partijen kunnen de typehoofdhurovereenkomst verder aanvullen als de aanvullende bepalingen niet in strijd zijn met deze typehoofdhurovereenkomst of met dwingende én aanvullende bepalingen van de wetgeving waarvan melding wordt gemaakt in de algemene bepaling van deze overeenkomst. De bepalingen in deze hoofdhurovereenkomst voorkomende bepalingen die daarmee strijdig zijn, worden voor niet geschreven gehouden.

Opgemaakt op ..., in ..., in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

De verhuurder,

De hoofdhuurder,

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur.

Brussel, 23 juni 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 4 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur

Bijlage 32 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 32 typehuurovereenkomst voor de onderverhuring van geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 4°/1 en artikel 4.42, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

<p style="text-align: center;"><b>TYPEHUUROVEREENKOMST voor de onderverhuring van geconventioneerde huurwoningen voor een duurtijd van negen jaar</b></p>
---

**Tussen de ondergetekenden:**

(Bij een woonmaatschappij: schrap wat niet van toepassing is.)

naam woonmaatschappij (volledige naam van de woonmaatschappij):

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

met maatschappelijke zetel in

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

die de functie vervult van

(Bij een geconventioneerde verhuurorganisatie: schrap wat niet van toepassing is.)

naam geconventioneerde verhuurorganisatie (volledige naam van de geconventioneerde verhuurorganisatie):

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

met maatschappelijke zetel in

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

die de functie vervult van

hierna de verhuurder te noemen

**EN**

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s))

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

met rijksregisternummer.....  
die woont in .....  
.....(postnummer, plaats,  
straat, huisnummer)

hierna de huurder te noemen

**ALGEMENE BEPALING**

Deze onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (hierna 'Vlaams Woninghuurdecreet'), artikel 4.42, §3, boek 5, deel 2, titel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

**Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR**

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur, hierna 'goed' te noemen, op het volgende adres:

.....  
.....

beschrijving van de woning<sup>1</sup>:

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

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen<sup>2</sup>:

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

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

**Artikel 2. BESTEMMING**

De huurder bestemt de woning volledig tot zijn hoofdverblijfplaats. Als de huurder de woning toch geheel of gedeeltelijk gebruikt om een beroepswerkzaamheid uit te oefenen, betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan het financiële nadeel die de verhuurder daardoor ondervindt.

<sup>1</sup> Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>2</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden..

De huurder mag de woning niet onderverhuren. Met expliciete toestemming van de verhuurder mag hij echter een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofverblijfplaats bestemd blijft.

### **Artikel 3. DUUR VAN DE HUUR**

De onderhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ... jaar en ... maanden, die ingaat op .....

De termijn van de onderhuurovereenkomst kan de nog resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.

#### **A. Beëindigingsmogelijkheden van de onderhuur ten gevolge van de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst**

De hoofdhuurovereenkomst is ingegaan op ..... voor een termijn van .....

Ze kan opgezegd worden door de eigenaar-verhuurder zes maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt, met uitsluiting van de tussentijdse opzegmogelijkheden.

De hoofdhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst te allen tijde opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden vanaf .....

Als de verhuurder de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de hoofdhuurder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de onderhuurder een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt. Als de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst plaatsvindt gedurende de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst, heeft de onderhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar..

#### **B. De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuur door opzegging van het onderhuurcontract**

##### 1. Opzeggingsmogelijkheden van de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Indien de onderhuurovereenkomst niet geregistreerd is op datum van de opzegging van de onderhuur dient de onderhuurder geen opzegtermijn of opzegvergoeding te respecteren.

##### 2. Opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder

De verhuurder kan de huurovereenkomst op een van de volgende manieren vroegtijdig beëindigen.

1) Uitsluiting van opzegging voor persoonlijk gebruik

Overeenkomstig artikel 17, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

2) Opzegging voor grondige renovatiewerken

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

A. Opzegging voor grondige renovatiewerken

De verhuurder kan op elk moment de huurovereenkomst beëindigen als hij grondige renovatiewerken aan de woning wil uitvoeren, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar.

B. Beperking van opzegging voor grondige renovatiewerken

De verhuurder en de huurder komen overeen om de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor grondige renovatiewerken te beperken in de tijd:

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

C. Uitsluiting van opzegging voor grondige renovatiewerken

Overeenkomstig artikel 18, §3, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

3) Opzegging zonder reden

Overeenkomstig artikel 19, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid, vermeld in artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

#### **Artikel 4. HUURPRIJS**

De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

De huurprijs zal door de huurder vóór de ... van de maand in kwestie worden betaald op het rekeningnummer van de verhuurder.

#### **Artikel 5. INDEXERING**

De huurprijs wordt eenmaal per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De indexering van de huurprijs gebeurt volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 4.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst of van de maand voor de huurprijsherziening in werking is getreden.

De indexering van de huurprijs is alleen mogelijk op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maar terug tot drie maanden voor het verzoek is ingediend.

*(Schrap als het niet van toepassing is)* De partijen komen overeen dat de huurprijs gedurende de eerste .... jaar niet geïndexeerd wordt.

#### **Artikel 6. HUURPRIJSHERZIENING**

De huurprijs, vermeld in artikel 4, kan worden herzien overeenkomstig artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

#### **Artikel 7. KOSTEN EN LASTEN**

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke, alsook de huur van de meters en toestellen zijn ten laste van de huurder.

Bij de aanvang van de huur en bij de beëindiging ervan zullen de meterstanden worden opgenomen.

De huurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Die kosten omvatten: /

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren:

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*



A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

B. De kosten en lasten waarvoor geen vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald met maandelijkse voorschotten. Het bedrag van die voorschotten wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt het maandelijkse voorschot ... euro.

De verhuurder bezorgt de afrekening jaarlijks aan de huurder.

De huurder betaalt de vaste maandelijkse bedragen of de maandelijkse voorschotten voor de ..... dag van de maand, op rekening van de verhuurder.

### **Artikel 8. HUURWAARBORG**

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

A. De waarborg bedraagt ..... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.

B. De waarborg die ..... euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de huurder bij een financiële instelling.

C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld. Die bankwaarborg bedraagt ..... euro.

D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van ..... euro.

*(Van toepassing indien wordt gekozen voor optie D en de verhuurder een schuldeiser is zoals vermeld in artikel 2043bis (oud) Burgerlijk Wetboek)*

Aan de huurovereenkomst wordt een bijlage toegevoegd conform de vereisten van artikel 2043bis tot en met artikel 2043octies (oud) Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de kosteloze borgtocht.

### **Artikel 9. PLAATSBESCHRIJVING**

Conform artikel 9, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt bij de ingebruikneming een omstandig plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

De plaatsbeschrijving maakt integraal deel uit van deze huurovereenkomst en moet geregistreerd worden.

Volgens de bepalingen van artikel 39, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet behouden de partijen zich het recht voor te verzoeken om de opmaak van een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening op het einde van de huur en uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

#### **Artikel 10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren. De huurder brengt de verhuurder onmiddellijk op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De huurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze op het einde van de huurovereenkomst terug te geven in de staat die is beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

De huurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de huurder zijn, uit te voeren.

#### **Artikel 11. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST TEN LASTE VAN DE HUURDER**

In geval van ontbinding van deze huurovereenkomst door de fout van de huurder draagt die laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding, namelijk de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

#### **Artikel 12. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder op de hoogte brengen. De huurder mag echter geen schadevergoeding van de verhuurder eisen. Hij kan zijn rechten alleen laten gelden tegen de onteigenaar. Daardoor vermindert hij het recht op schadeloosstelling voor de verhuurder niet.

#### **Artikel 13. HOOFDELIJKHEID**

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst, zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden om welke reden ook.

#### **Artikel 14. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, het voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer ....., opgesteld op ..... met als energiescore ..... kWh/m<sup>2</sup> jaar.





Opgemaakt op ....., in ....., in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

De verhuurder,

De huurder(s),

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur.

Brussel, 23 juni 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

## TRADUCTION

## AUTORITE FLAMANDE

[C – 2023/44781]

**23 JUIN 2023. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée****Fondement juridique**

Le présent arrêté est fondé sur :

- la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, article 20, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;
- le Code flamand du Logement de 2021, article 2.2, § 2, modifié par le décret du 9 juillet 2021, article 2.3, article 2.4, article 2.22, §§ 1<sup>er</sup> et 2, modifié par le décret du 3 juin 2022, article 4.2, modifié par les décrets des 3 juin 2022 et 21 avril 2023, article 4.17, 5°, remplacé par le décret du 3 juin 2022, article 4.25, 3°, modifié par le décret du 9 juillet 2021, article 4.25, 4°, modifié par le décret du 3 juin 2022, article 4.39/1, § 1<sup>er</sup>, inséré par le décret du 9 juillet 2021, article 4.42, remplacé par le décret du 21 avril 2023, article 4.42/1, inséré par le décret du 21 avril 2021, article 4.48, alinéa 1<sup>er</sup>, remplacé par le décret du 9 juillet 2021, article 5.22, alinéas 2 et 3, article 5.52/1, inséré par le décret du 21 avril 2023, article 5.52/2, inséré par le décret du 21 avril 2023, article 5.71/1, inséré par le décret du 6 mai 2022 et modifié par le décret du 21 avril 2023, article 5.71/2, inséré par le décret du 21 avril 2023 ;
- le décret du 21 avril 2023 modifiant divers décrets relatifs au logement, article 91.

**Formalités**

Les formalités suivantes ont été remplies :

- le ministre flamand qui a le Budget dans ses attributions a donné son accord le 19 décembre 2022 ;
- la Commission de contrôle flamande du traitement des données à caractère personnel a rendu l'avis no 2023/011 le 17 janvier 2023 ;
- l'Autorité de protection des données a rendu l'avis no 65/2023 le 24 mars 2023 ;
- le Conseil d'État a rendu l'avis no 73.569/3 le 2 juin 2023, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

**Initiateur**

Le présent arrêté est proposé par le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier.

Après délibération,

## LE GOUVERNEMENT FLAMAND ARRÊTE :

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans l'article 1.2, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 janvier 2023, un point 43°/1 rédigé comme suit est inséré :

« 43°/1 organisme de location conventionné : une commune, un CPAS, une association sans but lucratif ou un organisme d'intérêt public auquel s'applique le Code des sociétés et des associations du 23 mars 2019, ou une entreprise sociale dans la mesure où elle a été agréée en vertu du Code des sociétés et des associations du 23 mars 2019, ou une régie communale autonome, telle que visée dans la partie 2, titre 3, chapitre 2, du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale ; ».

**Art. 2.** À l'article 2.5, alinéa 1<sup>er</sup>, du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 17 décembre 2021 et 10 novembre 2022, les modifications suivantes sont apportées :

1° le point 2° est abrogé ;

2° au point 6°, les mots « ou modeste » sont abrogés.

**Art. 3.** Dans l'article 2.14, alinéa 2, 5° du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, les mots « une offre de logement modeste » sont remplacés par les mots « des logements locatifs conventionnés ».

**Art. 4.** À l'article 2.33/1 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2022, les modifications suivantes sont apportées :

1° le point 2°, *h)*, est remplacé par ce qui suit :

« *h)* un prêt auprès de la VMSW, tel que visé à l'article 5.47/1, § 1<sup>er</sup>, pour la réalisation de projets tels que visés au point 8°, *c)* ; » ;

2° au point 2°, *i)*, le membre de phrase « chaque combinaison des modes de financement visés aux points *a)* à *h)* » est remplacé par les mots « un prêt auprès d'une institution financière autre que la VMSW » ;

3° au point 2°, un point *j)* rédigé comme suit est ajouté :

« *j)* chaque combinaison des modes de financement visés aux points *a)* à *i)* ; » ;

4° au point 8°, *c)*, les mots « d'une offre de logement modeste » sont remplacés par les mots « de logements locatifs conventionnés ».

**Art. 5.** À l'article 2.33/5 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2022, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, le mot « modestes » est remplacé par le mot « conventionnés » ;

2° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, *a)*, le mot « modestes » est remplacé par le mot « conventionnés » ;

3° dans le paragraphe 2, 1°, le mot « modestes » est remplacé par le mot « conventionnés » ;

4° dans le paragraphe 2, 3°, le mot « modestes » est chaque fois remplacé par le mot « conventionnés » ;

5° dans le paragraphe 3, les mots « ou modestes » sont abrogés.

**Art. 6.** Dans l'article 2.33/6, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 3°, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2022, le mot « modestes » est remplacé par le mot « conventionnés ».

**Art. 7.** À l'article 2.33/9 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2022, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 3, un point 5° rédigé comme suit est ajouté :

« 5° la construction de logements locatifs conventionnés. » ;

2° à l'alinéa 5, les mots « ou dans des logements locatifs modestes » sont abrogés ;

3° à l'alinéa 6, le membre de phrase « *h* » est remplacé par le membre de phrase « *i* ».

**Art. 8.** Dans l'article 2.33/19, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2022, les mots « ou dans des logements locatifs modestes » sont abrogés.

**Art. 9.** Dans l'article 4.1, 4°, du même arrêté, le point *c*) est abrogé.

**Art. 10.** Dans l'article 4.2 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 17 décembre 2021, 11 février 2022 et 10 novembre 2022, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le membre de phrase « , les logements locatifs modestes » est abrogé ;

2° à l'alinéa 3, les mots « ou de logements locatifs modestes » sont abrogés ;

3° à l'alinéa 3, le membre de phrase « 4.10, 2°, *h* » est remplacé par le membre de phrase « 2.33/1, 2°, *i* ».

**Art. 11.** Dans l'article 4.42, alinéa 2, 2°, du même arrêté les mots « offre de logements modestes » sont remplacés par les mots « offre locative conventionnée ».

**Art. 12.** Dans l'article 4.60, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, le membre de phrase « 4.47 » est remplacé par le membre de phrase « 4.48 ».

**Art. 13.** Dans l'article 4.160/4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, les mots « ni des logements locatifs conventionnés » sont ajoutés.

**Art. 14.** Dans le livre 5, partie 2, du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2022, un titre 1<sup>er</sup>/1, comportant les articles 5.47/1 et 5.47/2, un titre 1<sup>er</sup>/2, comportant les articles 5.47/3 à 5.47/7, et un titre 1<sup>er</sup>/3, comportant l'article 5.47/9, rédigés comme suit sont insérés :

« Titre 1<sup>er</sup>/1. Logements locatifs conventionnés réalisés par des sociétés de logement

Art. 5.47/1. § 1<sup>er</sup>. Pour financer la réalisation de l'offre de logements locatifs conventionnés, visée à l'article 4.42 du Code flamand du Logement de 2021, la VMSW peut octroyer un prêt à la société de logement en fonction de l'avancement des travaux.

§ 2. Le pourcentage maximum de 20 % du volume d'investissement annuel d'une société de logement, visé à l'article 4.42 du Code flamand du Logement de 2021, est calculé sur la base de la moyenne arithmétique des volumes d'investissement des cinq années précédant l'année durant laquelle le calcul est effectué. Toutes les opérations d'investissement mentionnées dans les articles 4.40, 4.42 et 4.43 du Code précité sont prises en considération pour le calcul du volume d'investissement annuel.

Si le projet n'a pas encore été réalisé, l'agence vérifie la condition visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> au moment de la demande de principe de la société de logement visée au paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 3. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le ministre ou son mandataire peut octroyer une subvention à la société de logement pour un projet ayant pour but la réalisation de logements locatifs conventionnés et dont les logements locatifs conventionnés sont loués aux conditions mentionnées dans la partie 10.

Un projet peut couvrir :

1° une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;

2° une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité ;

3° une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité ;

4° une rénovation approfondie, telle que visée à l'article 5.47/8 ;

5° une rénovation énergétique radicale de bâtiments en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté précité ;

6° une combinaison des opérations énumérées aux points 1° à 5°.

La subvention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> s'élève à 30 % du loyer de marché du logement locatif conventionné. Pour déterminer le loyer de marché, l'agence utilise le modèle d'estimation basé sur l'application web visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021.

Le calcul des subventions pour les logements locatifs conventionnés tient compte du loyer de marché applicable au moment de l'ouverture du premier appel à candidatures visé à l'article 5.255, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, pour un logement qui fait partie du projet.

Les subventions pour les logements locatifs conventionnés sont octroyées pour une durée de vingt-sept ans à compter de l'entrée en vigueur du premier bail qui a été conclu entre la société de logement et le locataire d'un logement locatif conventionné pour un logement qui fait partie du projet.

Le ministre détermine les modalités techniques du versement des subventions telles que la périodicité des paiements, l'octroi d'avances et le décompte des subventions dues définitivement.

L'agence informe la VMSW de la décision du ministre ou de son mandataire visée dans le paragraphe 4, alinéas 4 et 7, et dans le paragraphe 5, alinéa 4, et met les subventions à la disposition de la VMSW. La VMSW verse les subventions à la société de logement bénéficiaire.

Les subventions sont indexées annuellement, au 1<sup>er</sup> janvier, par application de la formule suivante :

subvention octroyée initialement x indice santé du mois de décembre de l'année précédant l'indexation/indice santé du mois précédant l'ouverture du premier appel à candidatures visé à l'article 5.255, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

§ 4. Si le projet n'a pas encore été réalisé, la société de logement introduit sa demande de principe de la subvention mentionnée dans le paragraphe 3 auprès de l'agence via le Portail de projets.



La demande de subvention contient les informations et pièces suivantes :

- 1° un descriptif du projet visé à l'article 2.33/1, 8°, selon le modèle défini par l'agence ;
- 2° tous les éléments nécessaires pour déterminer le loyer de marché à l'aide du modèle d'estimation basé sur l'application web visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021 ;
- 3° le permis d'environnement pour des actes urbanistiques ou, le cas échéant, les permis d'environnement pour des actes urbanistiques qui ont été accordés au cours des cinq années précédant la date de la demande de subvention si le projet comprend une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité, une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité, ou une rénovation énergétique radicale de bâtiments existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;
- 4° une déclaration sur l'honneur qui stipule que :
  - a) les logements seront loués conformément au bail type figurant à l'annexe 30 jointe au présent arrêté ;
  - b) le certificat de performance énergétique construction des logements, visé à l'article 9.2.11 de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, sera présenté si le projet comprend une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté précité, une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité, une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité, ou une rénovation énergétique radicale de bâtiments existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté précité ;
  - c) la société de logement présentera l'acte de réception provisoire ou, le cas échéant, les actes de réception provisoire des logements ou, le cas échéant, les approbations des travaux ;
  - d) les certificats de performance énergétique visés à l'article 5.47/8 du présent arrêté seront présentés si le projet comprend une rénovation approfondie telle que visée à l'article 5.47/8.

L'agence prend une décision au sujet du caractère complet de la demande de subvention dans un délai de quatorze jours à dater de la réception de la demande de subvention. Si l'agence ne prend pas de décision dans le délai précité, la demande de subvention est réputée complète.

Le ministre ou son mandataire prend une décision de principe dans un délai de deux mois à dater de la notification du caractère complet de la demande par l'agence ou, si l'agence n'a pas déclaré la demande complète dans le délai visé à l'alinéa 3, à dater de l'expiration de ce délai.

Dans un délai de cinq ans à dater de la décision de principe, la société de logement introduit une demande définitive auprès de l'agence. La demande contient les pièces suivantes :

- 1° les actes de réception provisoire ou, le cas échéant, les approbations des travaux par la société de logement ;
- 2° si le projet comprend une rénovation approfondie telle que visée à l'article 5.47/8 : les certificats de performance énergétique visés à l'article 5.47/8.

L'agence prend une décision au sujet du caractère complet de la demande de subvention dans un délai de quatorze jours à dater de la réception de la demande de subvention définitive. Si l'agence ne prend pas de décision dans le délai précité, la demande de subvention est réputée complète.

Le ministre ou son mandataire prend une décision définitive dans un délai de deux mois à dater de la décision au sujet du caractère complet ou, à défaut, à dater de l'expiration du délai visé à l'alinéa 6.

§ 5. Si le projet peut déjà être entièrement occupé, la société de logement introduit sa demande définitive de la subvention mentionnée dans le paragraphe 3 auprès de l'agence via le Portail de projets.

La demande de subvention contient les informations et pièces suivantes :

- 1° un descriptif du projet visé à l'article 2.33/1, 8°, selon le modèle défini par l'agence ;
- 2° tous les éléments nécessaires pour déterminer le loyer de marché à l'aide du modèle d'estimation basé sur l'application web visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021 ;
- 3° le permis d'environnement pour des actes urbanistiques ou, le cas échéant, les permis d'environnement pour des actes urbanistiques si le projet comprend une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité, une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité, ou une rénovation énergétique radicale de bâtiments existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté précité ;
- 4° les certificats de performance énergétique visés à l'article 5.47/8 du présent arrêté, si le projet comprend une rénovation approfondie telle que visée à l'article 5.47/8 ;
- 5° les actes de réception provisoire ou, le cas échéant, les approbations des travaux par la société de logement ;
- 6° une déclaration sur l'honneur qui stipule que :
  - a) les logements seront loués conformément au bail type figurant à l'annexe 30 jointe au présent arrêté ;
  - b) le certificat de performance énergétique construction des logements, visé à l'article 9.2.11 de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, sera présenté si le projet comprend une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité, une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité, ou une rénovation énergétique radicale de bâtiments existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;

L'agence prend une décision au sujet du caractère complet de la demande de subvention dans un délai de quatorze jours à dater de la réception de la demande de subvention. Si l'agence ne prend pas de décision dans le délai précité, la demande de subvention est réputée complète.

Le ministre ou son mandataire statue sur la demande de subvention dans un délai de deux mois à dater de la notification du caractère complet de la demande par l'agence ou, si l'agence n'a pas pris de décision dans le délai visé à l'alinéa 3, à dater de l'expiration du délai visé à l'alinéa 3.

§ 6. Si un certificat de performance énergétique construction tel que visé à l'article 9.2.11 de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 doit être présenté, la société de logement transmet ce document à l'agence via le Portail de projets à partir du moment où il est disponible et, au plus tard, cinq ans après la date d'octroi du permis d'environnement pour des actes urbanistiques ou, le cas échéant, des permis d'environnement pour des actes urbanistiques.

§ 7. La subvention mentionnée dans le paragraphe 3 est versée à partir de l'entrée en vigueur du premier bail qui a été chargé sur le Portail du Logement et qui a été conclu conformément au bail type figurant à l'annexe 30 jointe au présent arrêté entre la société de logement et le locataire d'un logement locatif conventionné. Si ce premier bail est chargé après son entrée en vigueur, la subvention est versée à partir du mois durant lequel le premier bail est chargé. La subvention est versée pour tous les logements locatifs conventionnés qui font partie du projet, même s'ils n'ont pas encore été loués.

§ 8. La subvention mentionnée dans le paragraphe 3 et son versement sont suspendus par logement si :

- 1° le logement ne satisfait pas aux exigences énoncées à l'article 3.1, § 1<sup>er</sup>, du Code flamand du Logement de 2021 ;
- 2° le logement est loué à une personne qui, à la conclusion du bail, ne dispose pas d'une attestation valable telle que visée à l'article 5.247, 2° ;
- 3° les dispositions énoncées dans la partie 10 ne sont pas respectées lors de la location du logement locatif conventionné ;
- 4° le logement n'est pas loué à titre de résidence principale pendant trois mois calendrier consécutifs.

Le droit à la subvention mentionnée dans le paragraphe 3 reprend lorsqu'il est mis fin à l'infraction visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 3°, ou lorsque le logement est de nouveau loué à titre de résidence principale.

Il est mis fin à la subvention mentionnée dans le paragraphe 3 par logement à partir du moment où elle a été suspendue pendant cinq années consécutives conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

L'agence récupère les subventions versées indûment. Si les subventions ont été obtenues par ruse, fraude ou fausses déclarations, le montant à récupérer est majoré de l'intérêt légal qui est dû à partir du jour du versement de la subvention.

Les montants recouverts sont attribués au Fonds du Logement conformément à l'article 5.2 du Code flamand du Logement de 2021. L'entité investie du contrôle des conditions, des engagements et de l'affectation des subventions, allocations, primes ou interventions qui sont octroyées pour soutenir la politique en matière de logement est chargée du recouvrement si le bénéficiaire ne rembourse pas la subvention volontairement.

L'agence vérifie uniquement sur la base des données d'occupation figurant dans le Registre national si le logement locatif conventionné a été loué à titre de résidence principale au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4°.

Art. 5.47/2. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le ministre peut prendre en charge tout ou partie des coûts de l'aménagement ou de l'adaptation de l'infrastructure de logement ou accorder aux sociétés de logement des subventions pour les coûts des opérations liées à l'aménagement ou à l'adaptation de l'infrastructure de logement, visées à l'article 5.57, alinéa 1<sup>er</sup>, qui sont nécessaires pour permettre à la société de logement de mettre à disposition des logements locatifs conventionnés. La partie 2, titre 3, chapitre 2, du présent livre, à l'exception de l'article 5.60, s'applique par analogie à ces opérations étant entendu que par « logements locatifs sociaux », on entend à chaque fois les logements locatifs sociaux et conventionnés qui font partie d'un projet tel que visé à l'article 2.33/1, 8°.

Le ministre met les subventions à la disposition de la VMSW. La VMSW transmet les subventions aux sociétés de logement.

Titre 1<sup>er</sup>/2. Logements locatifs réalisés par un initiateur privé tel que visé à l'article 5.52/1 du Code flamand du Logement de 2021

Art. 5.47/3. § 1<sup>er</sup>. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le ministre ou son mandataire peut accorder à un initiateur privé tel que visé à l'article 5.52/1 du Code flamand du Logement de 2021 une subvention pour un projet ayant pour but la réalisation de logements locatifs sociaux et conventionnés, si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° le projet peut couvrir :
  - a) une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;
  - b) une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité ;
  - c) une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité ;
  - d) une rénovation approfondie, telle que visée à l'article 5.47/8 ;
  - e) une rénovation énergétique radicale de bâtiments existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté précité ;
  - f) une combinaison des opérations énumérées aux points a) à e) ;

2° le projet comporte au moins trois logements en Région flamande. Si le nombre total de logements compris dans le projet est inférieur à cinq, les logements sont réalisés au même endroit ;

3° au moins un tiers du nombre de logements est destiné aux logements locatifs sociaux pour lesquels des baux principaux, rédigés conformément au bail principal type figurant à l'annexe 29 jointe au présent arrêté, sont conclus avec une société de logement sauf si la société de logement ne peut pas prendre les logements en location. Dans ce cas, le minimum mentionné au point 4° est porté à deux tiers. La décision motivée de l'organe d'administration de la société de logement de refuser de prendre en location les logements locatifs sociaux proposés est soumise séparément au contrôleur. À défaut de motivation suffisante, le contrôleur conteste la décision concernée ;

4° au moins un tiers du nombre de logements est destiné aux logements locatifs conventionnés pour lesquels des baux principaux, rédigés conformément au bail principal type figurant à l'annexe 31 jointe au présent arrêté, sont conclus avec une société de logement ou un organisme de location conventionné ou pour lesquels des baux, rédigés conformément au bail type figurant à l'annexe 30 jointe au présent arrêté, sont conclus et qui sont loués conformément aux conditions mentionnées dans la partie 10 ;

5° si un permis d'environnement pour des actes urbanistiques est requis, il a été accordé au cours des cinq dernières années précédant la date de la demande de subvention ;

6° pour les logements locatifs conventionnés et sociaux qui font partie du projet, aucun prêt rénovation tel que visé aux articles 5.162/1 et 5.162/2 n'a été et ne sera contracté.

Si les logements visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, n'ont pas encore été réalisés au moment de la demande de subvention, l'initiateur privé conclut un accord d'intention avec la société de logement en vue de louer les logements à la société de logement pendant vingt-sept ans maximum. Les logements en question sont repris de manière identifiable dans l'accord d'intention.

Si les logements visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, n'ont pas encore été réalisés au moment de la demande de subvention, l'initiateur privé déclare sur l'honneur qu'il louera les logements avec les baux mentionnés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>. Si les logements visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, n'ont pas encore été réalisés au moment de la demande de subvention et que l'initiateur privé a l'intention de louer les logements à la société de logement ou à un organisme de location conventionné, l'initiateur privé conclut un accord d'intention avec la société de logement ou un organisme de location conventionné en vue de louer les logements à la société de logement ou à un organisme de location conventionné pendant vingt-sept ans maximum. Les logements en question sont repris de manière identifiable dans l'accord d'intention.

L'agence rédige un modèle d'accord d'intention pour l'accord d'intention visé aux alinéas 2 et 3.

Le loyer du logement locatif social ne peut pas être supérieur au loyer de marché auquel s'applique une remise qui s'élève à 62,5 % minimum de la subvention. Le loyer de marché est calculé au moment de la conclusion du bail principal rédigé conformément au bail principal type figurant à l'annexe 29 jointe au présent arrêté.

Pour déterminer le loyer de marché visé à l'alinéa 5, l'agence met un modèle d'estimation à disposition. Le modèle d'estimation est basé sur l'application web, visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021. L'initiateur privé utilise le modèle d'estimation.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, l'initiateur privé applique la règle d'arrondi suivante si le nombre total de logements compris dans un projet visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, n'est pas un multiple de trois. Pour calculer la part minimale de logements locatifs sociaux mentionnés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, et la part minimale de logements locatifs conventionnés mentionnés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, l'initiateur privé considère le premier logement au-delà d'un multiple de trois comme un logement locatif social et le deuxième comme un logement locatif conventionné.

§ 2. Le calcul des subventions pour les logements locatifs sociaux tient compte du loyer de marché applicable au moment de la conclusion du premier bail principal, rédigé conformément au bail principal type figurant à l'annexe 29 jointe au présent arrêté, et portant sur un logement qui fait partie du projet.

La subvention pour un logement locatif social s'élève à 40 % du loyer de marché du logement locatif social.

La subvention pour un logement locatif conventionné s'élève à 30 % du loyer de marché du logement locatif conventionné.

Le calcul des subventions pour les logements locatifs conventionnés qui sont loués directement par l'initiateur privé au locataire d'un logement locatif conventionné tient compte du loyer de marché applicable au moment de l'ouverture du premier appel à candidatures visé à l'article 5.255, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, pour un logement qui fait partie du projet.

Le calcul des subventions pour les logements locatifs conventionnés qui sont loués par l'initiateur privé à une société de logement ou à un organisme de location conventionné tient compte du loyer de marché applicable au moment de la conclusion du premier bail principal pour un logement qui fait partie du projet et qui a été rédigé conformément au bail principal type figurant à l'annexe 31 jointe au présent arrêté.

Pour déterminer ces loyers de marché, l'agence utilise le modèle d'estimation basé sur l'application web visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021.

Les subventions pour les logements locatifs sociaux visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont octroyées pour une durée de vingt-sept ans à compter de l'entrée en vigueur du premier bail principal visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Les subventions pour les logements locatifs conventionnés visées à l'alinéa 4 sont octroyées pour une durée de vingt-sept ans à compter de l'entrée en vigueur du premier bail portant sur un logement locatif conventionné qui fait partie du projet.

Les subventions pour les logements locatifs conventionnés visées à l'alinéa 5 sont octroyées pour une durée de vingt-sept ans à compter du premier bail principal portant sur un logement locatif conventionné qui fait partie du projet.

Le ministre détermine les modalités techniques du versement des subventions telles que la périodicité des paiements, l'octroi d'avances et le décompte des subventions dues définitivement.

L'agence informe la VMSW de la décision du ministre ou de son mandataire visée à l'article 5.47/4, § 1<sup>er</sup>, alinéas 4 et 7, et § 2, alinéa 4, et met les subventions à la disposition de la VMSW. La VMSW verse les subventions à l'initiateur privé bénéficiaire.

§ 3. Les subventions mentionnées dans le paragraphe 2, alinéas 1<sup>er</sup> et 5, sont indexées annuellement, au 1<sup>er</sup> janvier, par application de la formule suivante :

subvention octroyée initialement x indice santé du mois de décembre de l'année précédant l'indexation/indice santé du mois précédant la conclusion du premier bail principal visé au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup> ou 5.

Les subventions mentionnées dans le paragraphe 2, alinéa 4, sont indexées annuellement, au 1<sup>er</sup> janvier, par application de la formule suivante :

subvention octroyée initialement x indice santé du mois de décembre de l'année précédant l'indexation/indice santé du mois précédant l'ouverture du premier appel à candidatures visé à l'article 5.255, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

Art. 5.47/4. § 1<sup>er</sup>. Si le projet n'a pas encore été réalisé, l'initiateur privé introduit sa demande de principe des subventions mentionnées à l'article 5.47/3 auprès de l'agence via le Portail de projets.

La demande de subvention contient les informations et pièces suivantes :

1° un descriptif du projet visé à l'article 2.33/1, 8°, selon le modèle défini par l'agence ;

2° tous les éléments nécessaires pour déterminer le loyer de marché à l'aide du modèle d'estimation basé sur l'application web visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021 ;

3° le permis d'environnement pour des actes urbanistiques ou, le cas échéant, les permis d'environnement pour des actes urbanistiques si le projet comprend une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité, une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité, ou une rénovation énergétique radicale de bâtiment existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;

4° l'accord d'intention visé à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 ou 3 ;

5° une déclaration sur l'honneur qui stipule que :

a) les logements locatifs conventionnés seront loués conformément aux conditions mentionnées à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4° ;

b) le certificat de performance énergétique construction des logements en question, visé à l'article 9.2.11 de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, sera présenté si le projet comprend une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité, une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité, ou une rénovation énergétique radicale de bâtiments existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;

c) le maître de l'ouvrage présentera les actes de réception provisoire des logements en question ou, le cas échéant, les approbations des travaux ;

d) les certificats de performance énergétique visés à l'article 5.47/8 du présent arrêté seront présentés si le projet comprend une rénovation approfondie telle que visée à l'article 5.47/8.

L'agence prend une décision au sujet du caractère complet de la demande de subvention dans un délai de quatorze jours à dater de la réception de la demande de subvention. Si l'agence ne prend pas de décision dans le délai précité, la demande de subvention est réputée complète.

Le ministre ou son mandataire prend une décision de principe dans un délai de deux mois à dater de la notification du caractère complet de la demande par l'agence ou, si l'agence n'a pas déclaré la demande complète dans le délai visé à l'alinéa 3, à dater de l'expiration de ce délai.

Dans un délai de cinq ans à dater de la décision de principe, l'initiateur privé introduit une demande définitive auprès de l'agence. La demande contient les pièces suivantes :

1° les actes de réception provisoire ou, le cas échéant, les approbations des travaux par le maître de l'ouvrage ;

2° si le projet comprend une rénovation approfondie telle que visée à l'article 5.47/8 : les certificats de performance énergétique visés à l'article 5.47/8 du présent arrêté ;

3° le cas échéant, le premier bail principal qui a été conclu conformément au bail principal type figurant à l'annexe 29 jointe au présent arrêté ;

4° le cas échéant, le premier bail principal qui a été conclu conformément au bail principal type figurant à l'annexe 31 jointe au présent arrêté.

L'agence prend une décision au sujet du caractère complet de la demande de subvention dans un délai de quatorze jours à dater de la réception de la demande de subvention définitive. Si l'agence ne prend pas de décision dans le délai précité, la demande de subvention est réputée complète.

Le ministre ou son mandataire prend une décision définitive dans un délai de deux mois à dater de la décision au sujet du caractère complet ou, à défaut, à dater de l'expiration du délai visé à l'alinéa 6.

§ 2. Si le projet peut déjà être entièrement occupé, l'initiateur privé introduit sa demande définitive des subventions mentionnées à l'article 5.47/3 auprès de l'agence via le Portail de projets.

La demande de subvention contient les informations et pièces suivantes :

1° un descriptif du projet visé à l'article 2.33/1, 8°, selon le modèle défini par l'agence ;

2° tous les éléments nécessaires pour déterminer le loyer de marché à l'aide du modèle d'estimation basé sur l'application web visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021 ;

3° le permis d'environnement pour des actes urbanistiques ou, le cas échéant, les permis d'environnement pour des actes urbanistiques si le projet comprend une construction neuve de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité, une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité, ou une rénovation énergétique radicale de bâtiments existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;

4° les certificats de performance énergétique visés à l'article 5.47/8 du présent arrêté si le projet comprend une rénovation approfondie telle que visée à l'article 5.47/8 ;

5° les actes de réception provisoire des logements ou, le cas échéant, les approbations des travaux par le maître de l'ouvrage ;

6° une déclaration sur l'honneur qui stipule que le certificat de performance énergétique construction des logements en question, visé à l'article 9.2.11 de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, sera présenté si le projet comprend une construction neuve de logements telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 110°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, une reconstruction de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 47/2°, de l'arrêté précité, une reconstruction partielle de logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 46/2°, de l'arrêté précité, ou une rénovation énergétique radicale de bâtiments existants en logements, telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;

7° selon la nature du projet :

a) le premier bail principal visé à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, qui a été conclu entre l'initiateur privé ou ses ayants cause et la société de logement pour la location du logement locatif social ;

b) le premier bail principal visé à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, qui a été conclu entre l'initiateur privé ou ses ayants cause et la société de logement ou un organisme de location conventionné pour la location du logement locatif conventionné ;

c) le cas échéant, une déclaration sur l'honneur selon laquelle les logements locatifs conventionnés seront loués directement par l'initiateur privé conformément au bail type figurant à l'annexe 30 jointe au présent arrêté.

L'agence prend une décision au sujet du caractère complet de la demande de subvention dans un délai de quatorze jours à dater de la réception de la demande de subvention. Si l'agence ne prend pas de décision dans le délai précité, la demande de subvention est réputée complète.

Le ministre ou son mandataire statue sur la demande de subvention dans un délai de deux mois à dater de la notification du caractère complet de la demande par l'agence ou, si l'agence n'a pas pris de décision dans le délai visé à l'alinéa 3, à dater de l'expiration du délai visé à l'alinéa 3.



§ 3. Après l'approbation par le ministre ou son mandataire, l'initiateur privé transmet à l'agence les baux principaux conclus, visés à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> ou 4<sup>o</sup>, pour chaque logement locatif social ou conventionné faisant partie du projet via le Portail de projets.

§ 4. Si un certificat de performance énergétique construction tel que visé à l'article 9.2.11 de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 doit être présenté, l'initiateur privé transmet ce document à l'agence via le Portail de projets à partir du moment où il est disponible et, au plus tard, cinq ans après la date d'octroi du permis d'environnement pour des actes urbanistiques ou, le cas échéant, des permis d'environnement pour des actes urbanistiques.

Art. 5.47/5. § 1<sup>er</sup>. La subvention mentionnée à l'article 5.47/3, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, est versée au moment de l'entrée en vigueur du premier bail principal chargé sur le Portail de projets qui a été conclu entre la société de logement et l'initiateur privé. Si ce premier bail principal est chargé après son entrée en vigueur, la subvention est versée à partir du mois durant lequel le premier bail principal est chargé.

La subvention mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est versée pour tous les logements locatifs sociaux qui font partie du projet, même s'ils n'ont pas encore été loués.

§ 2. La subvention mentionnée à l'article 5.47/3, § 2, alinéas 4 et 5, est versée selon le cas à l'un des moments suivants :

1<sup>o</sup> à partir de l'entrée en vigueur du premier bail principal qui a été chargé sur le Portail de projets et qui a été conclu entre la société de logement ou un organisme de location conventionné et l'initiateur privé. Si ce premier bail principal est chargé après son entrée en vigueur, la subvention est versée à partir du mois durant lequel le premier bail principal est chargé ;

2<sup>o</sup> à partir de l'entrée en vigueur du premier bail qui a été chargé sur le Portail du Logement et qui a été conclu entre l'initiateur privé et le locataire d'un logement locatif conventionné. Si ce premier bail est chargé après son entrée en vigueur, la subvention est versée à partir du mois durant lequel le premier bail est chargé.

La subvention mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est versée pour tous les logements locatifs conventionnés qui font partie du projet, même s'ils n'ont pas encore été loués.

Art. 5.47/6. La subvention mentionnée à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, et son versement sont suspendus par logement si :

1<sup>o</sup> le logement ne satisfait pas aux exigences énoncées à l'article 3.1, § 1<sup>er</sup>, du Code flamand du Logement de 2021 ;

2<sup>o</sup> l'initiateur privé ou son ayant cause loue le logement locatif conventionné à une personne qui, à la conclusion du bail, ne dispose pas d'une attestation valable telle que visée à l'article 5.247, 2<sup>o</sup> ;

3<sup>o</sup> l'initiateur privé ou son ayant cause loue le logement locatif social à une personne autre qu'une société de logement ;

4<sup>o</sup> les dispositions énoncées dans la partie 10 ne sont pas respectées lors de la location du logement locatif conventionné ;

5<sup>o</sup> le loyer du logement locatif social dépasse le seuil visé à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5 ;

6<sup>o</sup> le logement locatif conventionné n'est pas loué à titre de résidence principale pendant trois mois calendrier consécutifs.

Le droit à la subvention mentionnée à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, reprend lorsqu'il est mis fin à l'infraction visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> à 5<sup>o</sup>, ou lorsque le logement locatif conventionné est de nouveau loué à titre de résidence principale.

Il est mis fin à la subvention mentionnée à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>, par logement à partir du moment où elle a été suspendue pendant cinq années consécutives conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

L'agence récupère les subventions versées indûment. Si les subventions ont été obtenues par ruse, fraude ou fausses déclarations, le montant à récupérer est majoré de l'intérêt légal qui est dû à partir du jour du versement de la subvention.

Conformément à l'article 5.2 du Code flamand du Logement de 2021, les montants recouverts sont attribués au Fonds du Logement. L'entité investie du contrôle des conditions, des engagements et de l'affectation des subventions, allocations, primes ou interventions qui sont octroyées pour soutenir la politique en matière de logement est chargée du recouvrement si le bénéficiaire ne rembourse pas la subvention volontairement.

L'agence vérifie uniquement sur la base des données d'occupation figurant dans le Registre national si le logement locatif conventionné est loué à titre de résidence principale au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>.

Art. 5.47/7. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le ministre peut prendre en charge tout ou partie des coûts de l'aménagement ou de l'adaptation de l'infrastructure de logement ou accorder aux initiateurs privés des subventions pour les coûts des opérations liées à l'aménagement ou à l'adaptation de l'infrastructure de logement, visées à l'article 5.57, alinéa 1<sup>er</sup>, que l'initiateur privé, titulaire d'un droit réel limité sur une propriété appartenant à une administration tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, § 3, du décret de gouvernance du 7 décembre 2018, exécuté pour la partie utilisée pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou conventionnés dans le cadre d'un projet visé à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>. La partie 2, titre 3, chapitre 2, du présent livre, à l'exception de l'article 5.60, s'applique par analogie à ces opérations étant entendu que par " logements locatifs sociaux », on entend à chaque fois les logements locatifs sociaux et conventionnés qui font partie d'un projet tel que visé à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>.

Le ministre met les subventions mentionnées à l'alinéa 1<sup>er</sup> à la disposition de la VMSW. La VMSW transmet les subventions à l'initiateur privé.

La demande de la subvention mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est introduite via le Portail de projets et contient les documents suivants :

1<sup>o</sup> une estimation des coûts étayée par un devis ou, si les travaux ont déjà été réalisés ou sont en cours, les paiements effectués qui se rapportent aux opérations liées à l'aménagement ou à l'adaptation de l'infrastructure de logement, visées à l'article 5.57, alinéa 1<sup>er</sup>, pour lesquelles un permis d'environnement a été accordé dans les cinq années qui précèdent la demande de la subvention et qui ont été accomplies dans le cadre d'un projet tel que visé à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup> ;

2<sup>o</sup> l'engagement de la commune de reprendre le terrain dans ou sur lequel les travaux d'infrastructure ont été effectués et les travaux d'infrastructure proprement dits dans le domaine public communal.

L'agence rend un avis dans le délai de quatorze jours prenant cours le lendemain de la réception de la demande. L'agence entre l'avis sur le Portail de projets et en informe l'initiateur privé. Si l'agence demande des documents ou renseignements supplémentaires en raison du caractère incomplet de la demande, le délai est suspendu. Le délai recommence à courir le septième jour suivant la réception par l'agence de tous les documents ou renseignements supplémentaires.

Le ministre ou son mandataire prend une décision au sujet de l'octroi de la subvention au plus tard trois mois après la date à laquelle l'avis de l'agence a été chargé sur le Portail de projets.

Si les travaux ont déjà été réalisés, la subvention est versée sur présentation des factures ou des pièces justificatives qui se rapportent aux opérations liées à l'aménagement ou à l'adaptation de l'infrastructure de logement, visées à l'article 5.57, alinéa 1<sup>er</sup>, et qui ont été accomplies dans le cadre d'un projet tel que visé à l'article 5.47/3, § 1<sup>er</sup>.

L'initiateur respecte les obligations visées à l'article 2.33/12.

La cession visée à l'alinéa 6, 2<sup>o</sup>, est réglée par un acte passé devant un notaire si la commune en question y consent ou par le bourgmestre, en application de l'article 9 de la loi du 27 mai 1870 portant simplification des formalités prescrites en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, sur la base d'un plan de mesurage de l'initiateur privé.

Titre 1<sup>er</sup>/3. Dispositions communes aux titres 1<sup>er</sup>/1 et 1<sup>er</sup>/2.

Art. 5.47/8. Dans les titres 1<sup>er</sup>/1 et 1<sup>er</sup>/2, on entend par rénovation approfondie : une rénovation énergétique, à l'exception d'une rénovation énergétique radicale telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 50<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, dont l'initiateur démontre qu'elle a été effectuée au cours des cinq années précédant la date de la demande de subvention, par laquelle le label du certificat de performance énergétique valable du logement, visé à l'article 1.1.1, § 2, 37<sup>o</sup>, de l'arrêté précité, s'améliore d'au moins deux labels jusqu'à atteindre le label B au moins, tel que visé à l'article 73 de l'arrêté ministériel du 28 décembre 2018 contenant des dispositions générales sur la réglementation de la performance énergétique, les certificats de performance énergétique et la certification d'entrepreneurs et d'installateurs.

Si le bâtiment existant n'entre pas en considération pour un certificat de performance énergétique tel que visé à l'article 1.1.1, § 2, 37<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, il est question d'une rénovation approfondie si le logement possède, après la rénovation, dont l'initiateur démontre qu'elle a été effectuée au cours des cinq années précédant la date de la demande de subvention, au moins le label B précité du certificat de performance énergétique valable du logement, visé à l'article 1.1.1, § 2, 37<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010.

Art. 5.47/9. Les subventions mentionnées dans les titres 1<sup>er</sup>/1 et 1<sup>er</sup>/2 sont accordées à titre de compensation de service public. La décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général s'applique aux subventions mentionnées dans les titres 1<sup>er</sup>/1 et 1<sup>er</sup>/2. L'agence ou la VMSW, selon que l'une ou l'autre octroie la subvention, procède à des contrôles de la surcompensation à intervalles réguliers et au minimum tous les trois ans. En cas de surcompensation, l'agence ou la VMSW récupère le surplus. Lorsque le montant de la surcompensation ne dépasse pas 10 % du montant de la compensation annuelle moyenne, la surcompensation peut être reportée sur la période suivante et déduite du montant de la compensation due pour cette période.

La société de logement et l'initiateur privé transmettent toutes les informations que l'agence ou la VMSW demande pour l'examen de la surcompensation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou à l'occasion de contrôles de la surcompensation par les autorités de contrôle compétentes à cet effet. ».

**Art. 15.** Dans l'article 5.57, alinéa 1<sup>er</sup>, du même arrêté, dans la version néerlandaise, le mot « initiatiefnemers » est remplacé par le mot « initiatiefnemers ».

**Art. 16.** À l'article 5.162/1 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 juillet 2022, dont le texte existant constituera l'alinéa 2, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> un alinéa rédigé comme suit est inséré avant l'alinéa 1<sup>er</sup> :

« Dans le présent titre, on entend par :

1<sup>o</sup> maison de l'énergie : une maison de l'énergie telle que visée à l'article 1.1.1, § 2, 33<sup>o</sup>/1, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010 ;

2<sup>o</sup> prêt rénovation : un prêt rénovation tel que visé à l'article 1.1.1, § 2, 102<sup>o</sup>/3, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010. » ;

2<sup>o</sup> dans l'alinéa 1<sup>er</sup> existant, qui devient l'alinéa 2, le membre de phrase « , l'organisme non commercial ou la société coopérative » est inséré entre les mots « le particulier » et le membre de phrase « , d'une part » et le membre de phrase « , l'organisme non commercial ou la société coopérative » est inséré entre les mots « le particulier » et le mot « que ».

**Art. 17.** L'article 5.162/2 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 juillet 2022, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 5.162/2. § 1<sup>er</sup>. Dans le présent article, on entend par demandeur : le particulier, l'organisme non commercial ou la société coopérative visés à l'article 7.9.2/0/7, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010.

Lors de la demande d'un prêt rénovation auprès de la maison de l'énergie, le demandeur déclare sur l'honneur satisfaire aux conditions énoncées à l'alinéa 3.

Après l'exécution des travaux pour lesquels le prêt rénovation a été obtenu, le demandeur donne le logement en location pendant au moins neuf ans conformément à l'ensemble des conditions suivantes :

1<sup>o</sup> le logement est donné en location à un ménage ou à un isolé aux termes d'un bail basé sur le titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, le ménage ou l'isolé utilisant le logement à titre de résidence principale ;

2<sup>o</sup> le bail inclut un loyer au maximum égal au loyer fixé sur la base de la moyenne de la fourchette de l'application web visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021 ;

3° le bail inclut une remise mensuelle sur le loyer. La remise mensuelle dépend du montant emprunté :

jusqu'à 15 000 euros	20 euros
de 15 001 euros à 30 000 euros	40 euros
de 30 001 euros à 45 000 euros	60 euros
de 45 001 euros à 60 000 euros	80 euros

4° si la différence entre le loyer mentionné au point 2° et la remise mensuelle mentionnée au point 3° s'élève à plus de 900 euros, le loyer est plafonné de manière à ce que la différence entre le loyer et la remise s'élève à 900 euros maximum ;

5° le bailleur dispose, pendant toute la durée de la location, d'un certificat de conformité valable ;

6° le bail inclut une clause stipulant que l'agence contrôle les données à caractère personnel énoncées à l'article 5.71/2, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code flamand du Logement de 2021. Le bail contient également une référence à l'emplacement de la déclaration de vie privée mise à disposition par le responsable du traitement.

Les paramètres appliqués lors de l'utilisation de l'application web visée à l'alinéa 3, 2°, sont joints au bail et, le cas échéant, à l'addendum visé à l'alinéa 7 et sont signés pour accord par le locataire et le bailleur.

Le bailleur accorde la remise mensuelle visée à l'alinéa 3, 3°, pour une période de neuf ans. En cas de baux successifs, le bailleur ne tient compte, pour le calcul de cette période, que des périodes durant lesquelles le logement a effectivement été loué.

Par dérogation à l'alinéa 3, 4°, la différence entre le loyer et la remise s'élève à 1000 euros maximum si le logement se situe sur le territoire de l'une des communes suivantes :

1° les grandes villes d'Anvers et de Gand ;

2° les villes-centres d'Alost, de Bruges, Genk, Hasselt, Courtrai, Louvain, Malines, Ostende, Roulers, Saint-Nicolas et Turnhout ;

3° toutes les communes de la zone métropolitaine d'Anvers : Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem et Zwijndrecht ;

4° toutes les communes de la zone métropolitaine de Gand : De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem et Merelbeke ;

5° toutes les communes de l'arrondissement de Hal-Vilvorde ;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg et Tervuren.

Si, au moment de la demande, le demandeur loue déjà le logement pour lequel un prêt rénovation a été obtenu sur la base du titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, il inclut les engagements énoncés à l'alinéa 3, 2°, 3° en 6°, dans un addendum au bail en cours.

L'agence vérifie uniquement sur la base des données d'adresse figurant dans le Registre national si le locataire loue le logement à titre de résidence principale au sens de l'alinéa 3, 1°.

Les montants mentionnés à l'alinéa 3, 4°, et à l'alinéa 6 sont liés à l'indice de santé de juin 2022 et sont adaptés annuellement, au 1<sup>er</sup> janvier, à l'indice santé du mois de décembre précédant l'adaptation. Le résultat est arrondi à la deuxième décimale supérieure.

§ 2. Le demandeur transmet le bail, après sa signature, à l'agence. L'agence contrôle si le demandeur ou son ayant cause satisfait aux conditions mentionnées dans le paragraphe 1<sup>er</sup>.

Si, après la transmission du bail signé à l'agence, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, ou après prélèvement du prêt rénovation, visé à l'article 7.9.2/0/7, § 5, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, le demandeur ou son ayant cause ne respecte pas les conditions mentionnées dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, l'agence envoie une sommation par lettre ou par message électronique attirant l'attention sur les conditions mentionnées dans le paragraphe 1<sup>er</sup>.

Si, après l'expiration d'un délai de trois mois et cinq jours à compter de l'envoi de la sommation visée à l'alinéa 2, le demandeur ou son ayant cause ne respecte pas les conditions mentionnées dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, le prêt rénovation peut être poursuivi, à partir du mois suivant la réception de la décision visée à l'alinéa 4, au taux d'intérêt légal visé à l'article 1.1.1, § 2, 107/1°, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, qui s'applique au moment de la décision visée à l'alinéa 4.

L'agence notifie au demandeur ou à son ayant cause et à la maison de l'énergie, par lettre ou par message électronique, la décision de poursuivre le prêt rénovation au taux d'intérêt légal visé à l'alinéa 3.

Le demandeur ou son ayant cause peut former un recours contre la décision de l'agence visée à l'alinéa 4 auprès de l'administrateur général de l'agence, au moyen du formulaire mis à disposition par l'agence, dans les trois mois à compter de l'envoi de la décision de poursuivre le prêt rénovation au taux d'intérêt légal visé à l'alinéa 3. ».

**Art. 18.** Dans le livre 5, partie 9, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, le titre 2, comportant les articles 5.229 à 5.246, est abrogé.

**Art. 19.** Au livre 5 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 novembre 2022, une partie 10, comportant les articles 5.247 à 5.258, rédigée comme suit est ajoutée :

« Partie 10. Location de logements locatifs conventionnés et dispositions relatives aux loyers

Titre 1<sup>er</sup>. Dispositions générales

Art. 5 247. Dans la présente partie, on entend par :

1° demandeur : une ou plusieurs personnes qui demandent une attestation pour louer un logement locatif conventionné ;

2° attestation : l'attestation qu'un demandeur peut demander en application de l'article 5.250, § 2 ;

3° initiateur privé : l'initiateur privé visé à l'article 5.52/1 du Code flamand du Logement de 2021.

Art. 5 248. Les sociétés de logement louent les logements locatifs conventionnés aux conditions énoncées dans :

1° l'article 4.42 du Code flamand du Logement de 2021 ;

2° le bail type figurant à l'annexe 30 ou à l'annexe 32 jointes au présent arrêté ;



3° la présente partie.

Pour les aspects qui n'ont pas été prévus par les règlements visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section 1<sup>re</sup>, de l'ancien Code civil et du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 s'appliquent.

Art. 5.249. L'initiateur privé peut louer son logement locatif conventionné à la société de logement de la zone d'activité dans laquelle le logement locatif conventionné se trouve ou à un organisme de location conventionné. Pour la location, les parties utilisent le bail principal type figurant à l'annexe 31 jointe au présent arrêté, aux conditions mentionnées dans le titre 3.

L'initiateur privé peut louer son logement locatif conventionné à une personne qui dispose d'une attestation valable si toutes les conditions suivantes ont été remplies :

- 1° les conditions mentionnées à l'article 5.52/1, alinéa 5, du Code flamand du Logement de 2021 ;
- 2° il utilise le bail type figurant à l'annexe 30 jointe au présent arrêté ;
- 3° les conditions mentionnées dans la présente partie.

L'organisme de location conventionné utilise le bail type figurant dans l'annexe 32 jointe au présent arrêté et loue les logements locatifs conventionnés aux conditions mentionnées dans la présente partie.

Pour les aspects qui n'ont pas été prévus par les règlements visés aux alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3, les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section 1<sup>re</sup>, de l'ancien Code civil et du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 s'appliquent.

#### Titre 2. Système d'attestation

Art. 5.250. § 1<sup>er</sup>. Dans le présent titre, on entend par :

1° revenu : la somme des revenus suivants, perçus durant l'année à laquelle se rapporte le dernier avertissement-extrait de rôle disponible :

- a) le revenu imposable globalement et les revenus imposables distinctement ;
- b) le revenu d'intégration ;
- c) l'allocation de remplacement de revenus octroyée aux personnes handicapées ;
- d) les revenus professionnels provenant de l'étranger ou acquis auprès d'une institution européenne ou internationale et qui sont exonérés d'impôts ;

2° personne à charge :

- a) l'enfant qui est domicilié chez le demandeur et qui est mineur ou ouvre le droit aux allocations familiales ;
- b) l'enfant du demandeur qui n'est pas domicilié chez lui, mais qui réside régulièrement chez lui et qui est mineur ou ouvre le droit aux allocations familiales ;
- c) la personne qui est considérée comme lourdement handicapée ou qui était considérée comme lourdement handicapée au moment de la mise à la retraite.

L'avertissement-extrait de rôle visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, se rapporte aux revenus remontant à trois ans maximum avant l'application.

Pour établir le revenu imposable globalement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, il est tenu compte des revenus professionnels propres réels.

Si une personne à charge, telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, a) ou b), est également une personne à charge, telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, c), cette personne compte alors pour deux personnes à charge.

Afin d'être considérée comme personne à charge, telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, c), les conditions applicables sont les mêmes que celles fixées pour l'exécution de l'article 6.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, c).

§ 2. L'agence fournit une attestation si le demandeur satisfait aux conditions suivantes :

1° lui-même ou son conjoint ou cohabitant légal n'a pas ou ils n'ont pas ensemble la pleine propriété d'un logement ou d'une parcelle destinée à la construction de logements ;

2° lui-même dispose, avec son conjoint ou cohabitant légal, d'un revenu qui ne dépasse pas les plafonds visés à l'article 5.187, alinéa 2, indexés par application des alinéas 4 et 5 du même article ;

3° lui-même et son conjoint ou cohabitant légal ont été inscrits 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, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour ou ont été inscrits à une adresse de référence telle que visée à l'article 1<sup>er</sup>, § 2, de la loi précitée.

Un demandeur peut prouver qu'il satisfait à la condition mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, par une déclaration sur l'honneur relative aux biens immobiliers à l'étranger.

Art. 5.251. § 1<sup>er</sup>. Le demandeur introduit sa demande d'attestation auprès de l'agence au moyen du formulaire mis à disposition par l'agence, et la demande contient les pièces suivantes :

1° Le formulaire dûment complété par le demandeur ;

2° les documents ou déclarations démontrant que les conditions énoncées à l'article 5.250, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, sont remplies.

§ 2. Pour vérifier si le demandeur a droit à l'attestation, l'agence fait appel, en vertu de l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, c), et de l'article 9, paragraphe 2, g), du règlement général sur la protection des données, aux services compétents du Service public fédéral Finances, au Registre national, à la Banque Carrefour de la Sécurité sociale et aux administrations locales afin d'obtenir un accès numérique aux données nécessaires en application de la réglementation relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel qui s'applique à la communication de données à caractère personnel, telle qu'elle est ou a été, le cas échéant, précisée au niveau fédéral ou au niveau flamand. L'agence est le responsable du traitement.

Les données visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> se rapportent au demandeur et, si le contrôle des conditions le nécessite, au conjoint ou au cohabitant légal.

Seules les données suivantes des personnes visées à l'alinéa 2, indispensables à l'obtention de l'attestation, sont recueillies directement dans les sources authentiques et traitées en vertu de l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du règlement général sur la protection des données :

- 1° la composition du ménage, les personnes à charge ;
- 2° l'adresse actuelle ;
- 3° l'âge ;
- 4° le revenu ;
- 5° les droits réels visés à l'article 5.250, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° ;
- 6° le numéro de registre national ;
- 7° l'état civil ;
- 8° la cohabitation légale, visée à l'article 1475, § 1<sup>er</sup>, de l'ancien Code civil.

Le handicap constaté de l'intéressé est demandé et traité en vertu de l'article 9 du règlement général sur la protection des données.

L'intégrateur de services flamand est coresponsable de l'organisation et de la coordination des flux de données. Seuls les membres du personnel de l'agence qui sont chargés de l'évaluation des demandes d'attestation peuvent recueillir et traiter les données mentionnées à l'alinéa 1<sup>er</sup>. L'agence tient une liste des membres du personnel à disposition et veille à ce que les personnes désignées soient tenues, par une obligation légale ou statutaire ou par une disposition contractuelle équivalente, de respecter le caractère confidentiel des données concernées. Les données traitées sont conservées pendant dix ans à compter de la décision quant à l'éligibilité du demandeur à l'attestation. Lors du traitement des données à caractère personnel des personnes concernées, l'agence prend et applique des mesures techniques et organisationnelles appropriées de manière à ce que le traitement réponde aux exigences du règlement général sur la protection des données et garantisse la protection des droits des personnes concernées. À cet égard, l'agence met en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque, conformément à l'article 32 du règlement général sur la protection des données.

L'agence prend les mesures techniques et organisationnelles appropriées contre le traitement non autorisé ou illicite, évalue régulièrement l'adéquation de ces mesures de sécurité et, au besoin, les adapte. Par ailleurs, les mesures techniques et organisationnelles appropriées sont prises afin de s'assurer que les données recueillies et traitées sont exactes et tenues à jour.

Art. 5 252. § 1<sup>er</sup>. Dans les quinze jours ouvrables de la réception de la demande, l'agence notifie au demandeur par message électronique que sa demande d'attestation est complète ou lui demande de déposer les pièces manquantes.

Le demandeur complète sa demande dans un délai d'un mois à compter de la notification du caractère incomplet. Dès que le dossier a été complété, l'agence en informe le demandeur dans les quinze jours par message électronique.

Si le demandeur reste en défaut, l'agence l'informe par message électronique, après l'expiration du délai d'un mois visé à l'alinéa 2, qu'il ne peut plus être donné suite à sa demande.

§ 2. À la notification de ce que la demande est complète, l'agence joint la décision quant à l'octroi ou non d'une attestation au demandeur.

L'attestation a une durée de validité de douze mois à compter du jour de la décision.

La décision visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> mentionne les possibilités de recours.

§ 3. Le demandeur peut former un recours auprès de l'agence, au moyen du formulaire mis à disposition par l'agence, contre la décision visée dans le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, ou en cas d'absence de décision dans les délais mentionnés dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, dans les quinze jours de la notification de la décision visée dans le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, ou, en cas d'absence de décision, dans les quinze jours suivant l'expiration des délais mentionnés dans le paragraphe 1<sup>er</sup>.

L'agence évalue si le recours est recevable et fondé et communique sa décision dans un délai de soixante jours à dater de la réception du recours. En l'absence de décision dans le délai visé, le recours est réputé accueilli et le demandeur obtient l'attestation.

La décision visée à l'alinéa 2 contient un renvoi à l'instance compétente en cas de contestation.

La durée de validité de l'attestation mentionnée dans le paragraphe 2, alinéa 2, commence à courir le jour où l'agence accueille le recours. En l'absence de décision telle que visée à l'alinéa 2, la durée de validité de l'attestation mentionnée dans le paragraphe 2, alinéa 2, commence à courir le soixante et unième jour suivant la réception du recours.

### Titre 3. Location de logements locatifs conventionnés et attribution

Art. 5 253. Dans le présent titre, on entend par :

1° appel à candidatures : l'appel que lance le bailleur, dans lequel il met tous les logements locatifs conventionnés ou, le cas échéant, un certain nombre de logements locatifs conventionnés qui font partie du projet de la société de logement ou de l'initiateur privé, à disposition pour candidature ;

2° bailleur : la société de logement, l'organisme de location conventionné, l'initiateur privé ou son ayant cause.

Art. 5.254. L'agence met une plate-forme numérique, le Portail du Logement, à disposition. Le Portail du Logement poursuit les objectifs suivants :

1° l'interaction entre les bailleurs et les personnes qui désirent se porter candidates pour un logement locatif conventionné ;

2° la publication et la gestion des appels ;

3° l'inscription des candidatures ;

4° le classement des candidats ;

5° la transmission des listes des candidats sélectionnés au bailleur ;

6° le suivi des motifs de refus d'attribution ;

7° l'inscription des baux.

L'agence se charge de la gestion numérique du Portail du Logement.

Art. 5.255. § 1<sup>er</sup>. La première location d'un logement locatif conventionné se déroule sur la base d'appel à candidatures via le Portail du Logement.

Le bailleur lance un appel à candidatures après l'approbation définitive de sa demande de subvention.

Le bailleur inclut les informations suivantes dans l'appel :

- 1° un descriptif du projet visé à l'article 2.33/1, 8°, selon le modèle défini par l'agence ;
- 2° le loyer visé à l'article 5.258.

Le bailleur ouvre l'appel à candidatures pendant au moins un mois et l'assortit d'une publicité suffisante.

§ 2. Une ou plusieurs personnes peuvent poser leur candidature via le Portail du Logement mentionné à l'article 5.254. Le ou les candidats indiquent le type de logement qui les intéresse compte tenu du nombre de chambres à coucher.

Après le délai visé dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 4, l'agence classe les candidatures de manière aléatoire par type de logement. Chaque candidat locataire reçoit un numéro d'ordre par type de logement.

La ou les personnes qui posent leur candidature, telles que visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, disposent d'une attestation valable telle que visée à l'article 5.247, 2°, au moment du classement par l'agence visé à l'alinéa 2.

Après le classement visé à l'alinéa 2, l'agence transmet une liste des candidats sélectionnés au bailleur. La liste de sélection se compose des candidats ayant les numéros d'ordre les plus bas par type de logement, compte tenu du nombre de chambres à coucher. Le nombre de candidats sélectionnés figurant sur la liste de sélection est le double du nombre de logements locatifs conventionnés par type dans l'appel à candidatures, à moins qu'il n'y ait pas suffisamment de candidats tels que visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>. L'attribution se fait à la personne ayant le numéro d'ordre les plus bas.

Par dérogation au classement visé à l'alinéa 4, le bailleur peut attribuer à la personne ayant le premier numéro d'ordre suivant moyennant motivation circonstanciée. Le bailleur ne peut refuser l'attribution à une personne que dans les cas suivants :

- 1° cette personne offre des garanties financières insuffisantes pour répondre d'une exécution correcte du bail ;
- 2° la norme d'occupation fixée en vertu de l'article 3.1, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, du Code flamand du Logement de 2021, est dépassée.

§ 3. Si les logements locatifs conventionnés ne peuvent pas tous être attribués, le bailleur demande une nouvelle liste de sélection telle que visée dans le paragraphe 2, alinéa 4. L'attribution se fait à la personne ayant le numéro d'ordre les plus bas.

Si une nouvelle liste de sélection telle que visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> n'est pas possible faute de candidats suffisants, le bailleur attribue le logement locatif conventionné à une ou des personnes disposant d'une attestation valable telle que visée à l'article 5.247, 2°. Il peut également lancer à nouveau un appel à candidatures via le Portail du Logement.

§ 4. L'agence communique au bailleur les données suivantes des candidats figurant sur la liste de sélection mentionnée dans le paragraphe 2, alinéa 4, et le paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup> :

- 1° le numéro d'ordre visé dans le paragraphe 2, alinéa 2, du candidat ;
- 2° les nom et prénom du candidat ;
- 3° les coordonnées du candidat, notamment l'adresse e-mail ou le numéro de téléphone.

Le bailleur communique à l'agence les données suivantes des candidats figurant sur la liste de sélection mentionnée dans le paragraphe 2, alinéa 4, et le paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, qui sont refusés ou qui ont refusé l'offre :

- 1° le numéro d'ordre visé dans le paragraphe 2, alinéa 2, du candidat ;
- 2° le cas échéant, le motif de refus d'attribution visé dans le paragraphe 2, alinéa 5.

Art. 5.256. Sans préjudice de l'application de l'article 4 du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, annonce dans une communication officielle ou publique qu'il met un logement locatif conventionné en location.

Art. 5.257. Les logements locatifs conventionnés sont loués pour une durée de neuf ans à titre de résidence principale en utilisant le bail type figurant à l'annexe 30 ou à l'annexe 32 jointe au présent arrêté. Un addendum dans lequel figurent les paramètres appliqués lors de l'utilisation de l'application web visée à l'article 5.258, alinéa 4, est ajouté au bail.

Tous les baux et les addenda mentionnés à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont chargés sur le Portail du Logement.

À défaut d'accord entre le bailleur et le candidat locataire ou le locataire au sujet des paramètres utilisés visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, l'agence peut procéder à un contrôle sur place à la demande de chacune des parties. L'agence fait procéder au contrôle par un membre de son personnel ou par un tiers qu'elle désigne à cet effet. Le contrôleur consigne les constatations dans un rapport établi selon un modèle que le ministre peut arrêter.

Le logement locatif ne peut être loué qu'à une personne qui dispose d'une attestation valable telle que visée à l'article 5.247, 2°, au moment de la conclusion du bail.

Pour vérifier si le logement locatif conventionné est loué conformément à l'alinéa 3, l'agence traite les données dans le registre central des logements visé à l'article 6.4 du Code flamand du Logement de 2021.

Entre le douzième et le neuvième mois précédant l'échéance du bail visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le bailleur vérifie si le locataire désire poursuivre le bail. Il avertit le locataire qu'il doit produire à cet effet une attestation valable telle que visée à l'article 5.247, 2°. Si le locataire n'est pas en mesure de produire une attestation valable, le bailleur notifie un congé au moins six mois avant l'échéance conformément à l'article 16 du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018.

Art. 5.258. Le loyer du logement locatif conventionné ne peut pas être supérieur au loyer de marché auquel s'applique une remise qui s'élève au minimum à la moitié de la subvention. Le loyer de marché est calculé au moment de la conclusion du bail, qui a été conclu conformément au bail type figurant à l'annexe 30 jointe au présent arrêté, du bail principal, qui a été conclu conformément au bail principal type figurant à l'annexe 31 jointe au présent arrêté, ou du bail, qui a été conclu conformément au bail type figurant à l'annexe 32 jointe au présent arrêté.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer mentionné à l'alinéa 1<sup>er</sup> est plafonné à 900 euros si la différence entre le loyer de marché et la remise visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> s'élève à plus de 900 euros.

Par dérogation aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2, le loyer, mentionné à l'alinéa 1<sup>er</sup> est plafonné à 1000 euros si la différence entre le loyer de marché et la remise visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> s'élève à plus de 1000 euros si le logement locatif conventionné se situe sur le territoire de l'une des communes suivantes :

- 1° les grandes villes d'Anvers et de Gand ;
- 2° les villes-centres d'Alost, de Bruges, Genk, Hasselt, Courtrai, Louvain, Malines, Ostende, Roulers, Saint-Nicolas et Turnhout ;
- 3° toutes les communes de la zone métropolitaine d'Anvers : Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsels, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem et Zwijndrecht ;
- 4° toutes les communes de la zone métropolitaine de Gand : De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem et Merelbeke ;
- 5° toutes les communes de l'arrondissement de Hal-Vilvorde ;
- 6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg et Tervuren.

Pour déterminer le loyer de marché visé aux alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3, l'agence met un modèle d'estimation à disposition. Le modèle d'estimation est basé sur l'application web, visée à l'article 5.111 du Code flamand du Logement de 2021. Le bailleur utilise le modèle d'estimation.

Les montants visés aux alinéas 2 et 3 sont liés à l'indice de santé 127,35 du mois de mai 2023 (année de base 2013). Ils sont adaptés annuellement, au 1<sup>er</sup> janvier, à l'indice santé du mois de décembre de l'année précédant l'indexation et arrondis à la deuxième décimale. ».

**Art. 20.** Dans l'article 3, alinéa 7, de l'annexe 10 au même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, le mot « modeste » est abrogé.

**Art. 21.** Dans l'article 24, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'annexe 10 au même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, dans la version néerlandaise, le mot « worden » est abrogé.

**Art. 22.** À l'article 3, alinéa 7, de l'annexe 11 au même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° le mot « modeste » est abrogé ;
- 2° le membre de phrase « conditions, établies aux articles 4.42 et 4.43 du Code flamand du Logement de 2021, » est remplacé par le membre de phrase " conditions fixées dans le Code flamand du Logement de 2021 et ».

**Art. 23.** Dans l'article 24, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'annexe 11 au même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021, dans la version néerlandaise, le mot « worden » est abrogé.

**Art. 24.** Au même arrêté, des annexes 29, 30, 31 et 32 sont ajoutées, qui sont jointes au présent arrêté en tant qu'annexes 1<sup>re</sup>, 2, 3 et 4.

**Art. 25.** L'article 6, 1°, 3° et 5°, l'article 33, les articles 35 à 39, l'article 40, 1° à 4°, l'article 41, les articles 46 à 48, les articles 67, 68 et 70 du décret du 21 avril 2023 modifiant divers décrets relatifs au logement entrent en vigueur le 30 juin 2023.

L'article 14 du présent arrêté entre en vigueur le 30 juin 2023 et l'article 19 du présent arrêté entre en vigueur le 30 septembre 2023.

**Art. 26.** Le ministre flamand qui a la Politique du Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 23 juin 2023.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,  
J. JAMBON

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,  
M.DIEPENDAELE

---

Annexe 1re à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée

Annexe 29 à l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

Annexe 29 Bail principal type pour la location de logements locatifs sociaux tels que visés à l'article 5.47/3, § 1er, alinéa 1er, 3°, de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

<b>BAIL PRINCIPAL TYPE – pour la location de logements locatifs sociaux pour une durée maximale de 27 ans</b>
---

**Entre les soussignés :**

(Dans le cas d'une ou de plusieurs personnes physiques : biffer la mention inutile.)

Monsieur  
né le  
à  
numéro de registre national

et/ou Madame  
née le  
à  
numéro de registre national

demeurant (ensemble) à

et qui déclarent être mariés / n'être pas mariés / avoir déposé une déclaration de cohabitation légale / cohabiter de fait

(Dans le cas d'une personne morale : biffer la mention inutile.)

nom de la personne morale (nom complet de la personne morale) :

inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

ayant son siège social à

valablement représentée par

qui remplit la fonction de

ci-après dénommé(e)(s) « le bailleur »

**ET**

société de logement (nom, adresse, localité)

inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

valablement représentée par

ci-après dénommée « le locataire principal »

il a été convenu ce qui suit :

## **DISPOSITION GÉNÉRALE**

Le présent bail principal tombe sous le coup du titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 (ci-après « décret flamand sur la location d'habitations ») et du livre 5, partie 2, titre 9, du Code flamand du Logement de 2021, ainsi que du droit commun en matière de baux (articles 1714 à 1762bis de l'ancien Code civil). Le contrat de sous-location tombe sous le coup du livre 6 du Code flamand du Logement de 2021 et des arrêtés pris pour son exécution.

### **Artikel 1. OBJET DE LA LOCATION**

Le bailleur donne en location au locataire principal un logement, ci-après dénommé « bien », sis à l'adresse suivante :

.....  
.....

description du logement<sup>1</sup> :

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

règles en cas d'utilisation d'un ou plusieurs espaces ou équipements<sup>2</sup> :

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

Le bailleur déclare sur l'honneur que le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de réparation, quelle qu'elle soit.

### **Artikel 2. DURÉE DE LA LOCATION**

---

<sup>1</sup> Si le logement dispose d'un jardin, d'une remise ou d'un garage, indiquez-le explicitement dans le présent contrat.

<sup>2</sup> Si certains espaces doivent être partagés avec d'autres locataires, par exemple un débarras, indiquez les servitudes éventuelles, les règles de passage, etc.



Le bail est conclu pour une durée de ..... ans, qui débute le ..... et prend fin le ....., moyennant congé signifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

#### 1. Facultés de congé du locataire principal

En application de l'article 22, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations, le locataire principal ne peut pas mettre fin au présent bail principal pendant une période de ..... ans à partir de son début.

Le locataire principal peut mettre fin au présent bail à l'expiration d'une période de ..... ans, moyennant congé signifié avec un délai de préavis de trois mois. Le délai de préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit la signification du congé.

#### 2. Exclusion des facultés de congé du bailleur

Conformément à l'article 17, § 3, à l'article 18, § 3, et à l'article 19, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la faculté de congé visée à l'article 17, à l'article 18 et à l'article 19 du décret flamand sur la location d'habitations.

### **Artikel 3. DESTINATION - SOUS-LOCATION**

En application de l'article 32 du décret flamand sur la location d'habitations et de l'article 4.22, § 2, du Code flamand du Logement de 2021, dans le cas d'une reprise par la Société flamande du Logement social (« Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ») (article 4 du présent contrat), le bailleur autorise explicitement le locataire principal à sous-louer le bien loué à des sous-locataires pour servir exclusivement de résidence principale des sous-locataires, dans le respect et sans préjudice des dispositions mentionnées dans le présent bail.

Si l'un des sous-locataires inclut, à l'insu du locataire principal, une partie du bien qu'il loue comme frais professionnels déductibles dans sa déclaration fiscale personnelle, de sorte que le bailleur s'en trouve fiscalement imposé plus défavorablement que si le bien loué servait entièrement de résidence principale du sous-locataire, il en avise aussitôt le locataire principal, qui indemnise le bailleur pour l'impôt plus élevé éventuel.

Toutes les conséquences fiscales découlant de l'application de la réglementation qui prélève des taxes d'occupation, d'abandon ou de délabrement sont supportées par le locataire principal si le prélèvement est dû à un acte ou à une omission de ce dernier.

### **Artikel 4. CESSIION DU BAIL**

En application de l'article 4.53/3 du Code flamand du Logement de 2021 et de l'article 31 du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur autorise la cession du présent bail à la Société flamande du Logement social, conformément aux dispositions de l'article 4.53/3 du Code flamand du Logement de 2021. Le bailleur autorise également une nouvelle cession du présent bail, après sa reprise par la Société flamande du Logement social, à une société de logement.



Les parties déclarent expressément que leur attention a été attirée sur la teneur de l'article 4.53/3 du Code flamand du Logement de 2021. L'article précité décrit la cession automatique du contrat dans certains cas et sous certaines conditions.

#### **Artikel 5. LOYER**

Le loyer s'élève à ... euros par mois.

Le locataire principal paiera le loyer avant le ... du mois concerné sur le numéro de compte du bailleur.

#### **Artikel 6. INDEXATION**

Le loyer est indexé une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail principal.

L'indexation du loyer s'opère selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer mentionné à l'article 5.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail principal.

L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant l'entrée en vigueur du bail principal ou du mois précédant l'entrée en vigueur de la révision du loyer.

L'indexation du loyer n'est possible qu'à la demande écrite de la partie intéressée et ne produit d'effet rétroactif que jusqu'à trois mois avant l'introduction de la demande.

*(Biffer si sans objet)* Les parties conviennent que le loyer ne sera pas indexé les ... premières années.

#### **Artikel 7. RÉVISION DU LOYER**

Le loyer mentionné à l'article 5 peut être révisé conformément à l'article 35 du décret flamand sur la location d'habitations.

#### **Artikel 8. GARANTIE LOCATIVE**

Les parties conviennent que le locataire principal ne fournit pas de garantie au bailleur.

#### **Artikel 9. FRAIS ET CHARGES**

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut pas être mis à charge du locataire principal.

La consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution, de téléphone, d'internet et autres, ainsi que la location des compteurs et des appareils sont à charge du locataire principal.

Les index des compteurs sont relevés au début du bail et à la fin de celui-ci.

Le locataire principal verse au bailleur une contribution pour les frais et charges exposés par le bailleur pour le compte du locataire. Ces frais englobent : /

Les frais seront facturés comme suit :

*(Biffer la mention inutile.)*

A. Les frais et charges pour lesquels un montant fixe est facturé sont payés par mensualités fixes de ... euros. Chacune des parties peut demander à tout moment au juge de paix une révision des frais fixes ou leur conversion en frais et charges réels.

B. Les frais et charges pour lesquels il n'est pas facturé de montant fixe sont payés par acomptes mensuels de ... euros.

Chaque année, le bailleur transmet au locataire principal un décompte des frais et charges réels précisant les postes de la facture et la clé de répartition appliquée. Suite au décompte annuel, le bailleur détermine le solde en faveur ou en défaveur du locataire principal, ainsi que le nouveau montant de l'avance mensuelle basé sur l'évolution réelle des dépenses.

## **Artikel 10. ÉTAT DES LIEUX**

L'état des lieux est établi avant l'occupation ou, au plus tard, dans le mois suivant le début du bail principal. Il est joint au bail principal.

*(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)*

A. Le locataire principal rédige l'état des lieux, dans lequel le bailleur peut consigner des remarques.

L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.

À défaut d'accord, le juge peut désigner un expert pour établir un état des lieux.

L'état des lieux est joint au présent bail principal et doit être enregistré.

À la fin du bail, le locataire principal rédigera également un état des lieux, dans lequel le bailleur peut faire consigner des remarques.

L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.

B. Un expert établit un état des lieux détaillé, dont les frais seront partagés. L'état des lieux est joint au présent bail principal et doit être enregistré.

Les parties s'engagent à être présentes lors de l'établissement de l'état des lieux, qu'elles considèrent ainsi irrévocablement contradictoire.

Le locataire principal est tenu de restituer le bien loué à l'expiration du bail principal dans le même état qu'au début du bail, compte tenu des dégradations causées par force majeure et vétusté dans le cadre d'un usage normal et des réparations dont le bailleur est responsable.

Sauf accord contraire des parties, l'état des lieux de sortie est établi le dernier jour du bail, qui coïncide avec la libération du bien loué.

Les parties conviennent que les compteurs des équipements d'utilité publique ne seront pas fermés avant l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les parties conviennent que la remise des clefs, sous quelque forme que ce soit, et l'établissement de l'état des lieux de sortie n'emportent pas décharge partielle ou totale. Le bailleur ne peut donner décharge que si le locataire principal a démontré que toutes les obligations découlant du bail principal (loyers, charges, remise en état, etc.) ont été respectées.

### **Artikel 11. ACTE AUTHENTIQUE**

*(Si le présent bail principal a été conclu pour une durée de plus de neuf ans.)*

Les parties conviennent de faire établir le présent bail par acte notarié au plus tard dans les quatre mois à compter de ce jour ou à compter du moment où les éventuelles conditions suspensives ont été remplies. Les parties déclarent savoir qu'elles ont le droit de choisir leur propre notaire sans que cela n'implique une augmentation des frais.

Le notaire du locataire principal est :

Le notaire du bailleur est :

Les parties conviennent de faire exécuter l'enregistrement du présent bail principal, visé à l'article 19, alinéa 1er, 3, a), du Code des droits d'enregistrement par le notaire du bailleur.

Tous les frais liés à la passation de l'acte authentique et à l'enregistrement sont à charge du bailleur.

### **Artikel 12. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

Le bailleur doit fournir le logement en bon état. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le bailleur s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du décret flamand sur la location d'habitations. Le locataire principal informe immédiatement le bailleur de tout sinistre dont la réparation est à charge du bailleur.

Le locataire principal s'engage à entretenir correctement le logement loué et à le restituer à la fin du bail principal dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de force majeure et de vétusté.

Le locataire principal s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du décret flamand sur la location d'habitations.

### **Artikel 13. ASSURANCES**

Le locataire principal s'engage à assurer, pendant toute la durée du bail, sa responsabilité de locataire à l'égard du propriétaire et à l'égard de tiers pour la valeur totale du bien loué, notamment pour les risques de responsabilité civile, l'incendie et les risques accessoires (dommages indirects), l'explosion, les dégâts de tempête et de grêle, les dégâts des eaux et la foudre, y compris les frais de déblaiement, de démolition, de sauvetage et de conservation.

À la demande du bailleur, il fournit la preuve de l'assurance ainsi que du paiement de la dernière prime échue.

Le bailleur assure quant à lui le bien contre l'incendie et les risques accessoires (dommages indirects), l'explosion, les dégâts de tempête, les dégâts des eaux et la foudre. Il souscrit également une assurance responsabilité civile et une assurance contre le recours de tiers.

À la demande du locataire principal, il fournit la preuve de l'assurance ainsi que du paiement de la dernière prime échue.

L'attention du locataire principal est expressément attirée sur le fait que cela ne le libère pas de son obligation visée à l'alinéa 1er du présent article.

Tout locataire, sous-locataire ou utilisateur qui, en raison de la nature de ses activités, augmente le risque doit payer l'augmentation éventuelle de la prime d'assurance.

### **Artikel 14. MODIFICATIONS APPORTÉES AU BIEN LOUÉ**

Ni le locataire principal ni le sous-locataire ne peuvent apporter de modifications non susceptibles d'enlèvement au bien loué sans l'autorisation écrite préalable du bailleur ou l'autorisation du juge.

Si le locataire principal ou le sous-locataire modifie le bien sans avoir obtenu cette autorisation, le bailleur peut accepter le bien dans son nouvel état à la fin du bail sans être tenu de verser une indemnité au locataire principal ou au sous-locataire. Le bailleur peut également exiger immédiatement du locataire principal qu'il remette le bien dans son état d'origine à ses propres frais.

*(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)*

A. Si des modifications ont été apportées avec l'autorisation du bailleur, elles reviennent de plein droit au bailleur à la fin du bail. Il n'est tenu à aucune indemnité en contrepartie. Si les parties le jugent nécessaire, le locataire principal doit souscrire une assurance pour les travaux prévus. Si les travaux sont effectués par le sous-locataire, il peut être tenu de souscrire une assurance. Dans ce cas, le bailleur peut toujours demander la preuve de l'assurance qui couvre la responsabilité du locataire ou du sous-locataire.

B. Si des modifications ont été apportées avec l'autorisation du bailleur, elles sont reprises par le bailleur en fin de bail contre paiement des matériaux et de la main-d'œuvre, compte tenu de l'âge et de l'état du bien.

Si les travaux requièrent un dossier d'intervention ultérieure, le locataire principal s'engage à assumer toutes les obligations et tous les frais et à en remettre un exemplaire au bailleur une fois les travaux terminés.

Si un dossier d'intervention ultérieure a déjà été établi pour le bien loué, le bailleur en remettra un exemplaire au locataire principal à sa première demande.

#### **Artikel 15. AFFICHAGE – VISITE**

À la fin du bail principal ou en cas de vente du bien loué, le locataire principal et le sous-locataire autorisent l'apposition d'affiches aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du bail principal ou en cas de vente, les locataires précités autorisent la visite du bien loué par des candidats locataires ou des candidats acquéreurs, respectivement, deux fois par semaine à raison de trois heures consécutives à fixer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail principal, le bailleur ou son délégué est autorisé à visiter le bien sur rendez-vous avec le locataire principal et le sous-locataire.

#### **Artikel 16. EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire principal renonce à tout recours contre le bailleur et ne fait valoir ses droits qu'à l'encontre de l'autorité expropriante, sans que l'indemnisation du bailleur s'en trouve diminuée.

#### **Artikel 17. LITIGES**

Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu relèvent de la compétence exclusive du juge du lieu où se situe le bien loué. Les parties conviennent que le présent contrat est régi par le droit belge.

#### **Artikel 18. VIE PRIVÉE**

Les données à caractère personnel collectées sont reprises dans les fichiers du locataire principal, en sa qualité de société de logement, et de la Société flamande du Logement social. Les données sont traitées uniquement pour permettre la constitution efficace et correcte du dossier des propriétaires.

La société de logement peut enregistrer les données – sur autorisation du bailleur – dans l'application du Service flamand des Impôts (« Vlaamse Belastingdienst » - Vlabel) pour vérifier si le propriétaire est éligible à un tarif réduit pour son précompte immobilier.

Si le bailleur justifie de son identité et qu'il introduit à cet effet une demande écrite, il dispose du droit d'exercer, dans le cadre du traitement des données à caractère personnel, son droit à la vie privée en vertu du règlement général sur la protection des données (RGPD) dans un délai de trente jours ou plus si nécessaire. Les droits du bailleur consistent en une demande d'accès et de copie, de rectification, d'ajout, de suppression ou de limitation, une opposition au traitement et une demande de portabilité de ses propres données à caractère personnel.

#### **Artikel 19. CLAUSE DE NULLITÉ**

En cas de nullité d'une quelconque disposition du présent contrat, les autres dispositions restent applicables dans leur intégralité.

Les parties s'engagent à rechercher, le cas échéant, une disposition remplaçant la disposition entachée de nullité et correspondant au mieux à leur intention initiale.

#### **Artikel 20. ANNEXES**

Les documents suivants, signés par les parties, doivent être joints au présent bail :

- a) l'état des lieux mentionné à l'article 10 du présent contrat, s'il a déjà été établi ;
- b) la preuve d'achat ou de placement de détecteurs de fumée à l'intérieur du bien loué.

Les annexes sont signées conjointement avec le bail principal pour en faire partie intégrante.

Des informations au sujet de la relation de location entre le bailleur et le locataire principal figurent dans la notice explicative de vulgarisation rédigée en vertu de l'article 10 du décret flamand sur la location d'habitations et disponible sur [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren).

#### **Artikel 21. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)

A. Le bailleur déclare avoir remis au locataire principal une copie du certificat de performance énergétique (CPE) pour le bien loué. Le certificat de performance énergétique a été établi par  
en sa qualité de

le (date)

et mentionne un indice chiffré de kWh/m<sup>2</sup>/an

La date d'établissement du certificat de performance énergétique remonte à moins de dix ans. Le locataire principal reconnaît avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique.

Le bailleur rappelle au locataire principal que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne peut en aucun cas servir de base pour récupérer auprès du bailleur les coûts des travaux de modification recommandés.

B. Si un certificat de performance énergétique (CPE) doit être demandé pour le bien loué, les frais sont à la charge du bailleur. Le bailleur transmet une copie du certificat de performance énergétique au locataire principal au plus tard à la passation de l'acte. Si le logement n'a pas encore été réceptionné, le bailleur transmettra une copie du certificat de performance énergétique au plus tard un mois après la réception du logement. Le bailleur rappelle au locataire principal que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne peut en aucun cas servir de base pour récupérer auprès du bailleur les coûts des travaux de modification recommandés.

## **Artikel 22. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

Le bailleur déclare que la destination ci-dessous est la destination urbanistique la plus récente du bien :

(indiquée selon le registre des plans ou selon les dénominations des plans d'aménagement)

Le bailleur déclare qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien pour

(préciser la construction)

Conformément au Code flamand de l'Aménagement du Territoire, le locataire principal déclare que son attention a été expressément attirée sur la teneur de l'article 4.2.1 de ce Code. L'article précité décrit les actes soumis à autorisation.

Le bailleur déclare que l'attestation « as built » obligatoire pour la cession : (Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)

1. n'a pas été délivrée et validée parce que cette disposition n'est pas encore entrée en vigueur.
2. n'a pas été délivrée et validée.
3. a été délivrée et validée.

## **Artikel 23. DÉCRET RELATIF AU PATRIMOINE IMMOBILIER DU 12 JUILLET 2013**

(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)



A. Le bailleur déclare que le bien immeuble n'est pas protégé au sens du décret relatif au Patrimoine immobilier du 12 juillet 2013.

B. Le bailleur déclare que le bien immeuble est protégé au sens du décret relatif au Patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 dans le cadre de l'inventaire établi et que les effets juridiques liés au statut de protection sont décrits dans le chapitre 6 de l'arrêté précité, dont le locataire principal déclare avoir connaissance.

#### **Artikel 24. DÉCRET RELATIF À LA POLITIQUE INTÉGRÉE DE L'EAU DU 18 JUILLET 2003**

(Dans le cas d'une location pour plus de neuf ans.)

(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)

A. Le bailleur déclare que le logement n'est pas situé, en tout ou en partie, dans une zone inondable, une zone inondable délimitée ou une zone de rive délimitée telles que visées dans le décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau.

B. Le bailleur déclare que le logement est situé, en tout ou en partie, dans une zone inondable, une zone inondable délimitée ou une zone de rive délimitée telles que visées dans le décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau.

(Biffer si sans objet.)

Le bailleur déclare qu'une attestation d'inondation a été obtenue dans l'année précédant la conclusion du bail.

Le bailleur déclare que le score G s'élève à .... et le score P à .....

#### **Artikel 25. DISPOSITIONS ADDITIONNELLES**

Les parties peuvent compléter le bail principal type si les dispositions additionnelles ne sont pas contraires au présent bail principal type ou à des dispositions impératives et additionnelles de la législation mentionnées dans la disposition générale du présent contrat. Les dispositions contraires apparaissant dans le présent bail principal sont considérées comme non écrites.

Fait le ..., à ..., en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chacune des parties déclare avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur,

Le locataire principal,

(lu et approuvé)

(lu et approuvé)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée.

Bruxelles, le 23 juin 2023.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Jan JAMBON

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

Matthias DIEPENDAELE

Annexe 2 à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée

Annexe 30 à l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

Annexe 30 Bail type pour la location de logements locatifs conventionnés tels que visés à l'article 1.3, § 1er, alinéa 1er, 4°/1, du Code flamand du Logement de 2021.

<p align="center"><b>BAIL TYPE pour la location de logements locatifs conventionnés pour une durée de neuf ans</b></p>
--

**Entre les soussignés :**

(Dans le cas d'une ou de plusieurs personnes physiques : biffer la mention inutile.)

Monsieur  
né le  
à  
numéro de registre national

et/ou Madame  
née le  
à  
numéro de registre national

demeurant (ensemble) à

et qui déclarent être mariés / n'être pas mariés / avoir déposé une déclaration de cohabitation légale / cohabiter de fait

(Dans le cas d'une personne morale : biffer la mention inutile.)

nom de la personne morale (nom complet de la personne morale) :

inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

ayant son siège social à

valablement représentée par

qui remplit la fonction de

(Dans le cas d'une société de logement : biffer la mention inutile.)

nom de la société de logement (nom complet de la société de logement) :

inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro  
ayant son siège social à  
valablement représentée par  
qui remplit la fonction de

(Dans le cas d'un organisme de location conventionné : biffer la mention inutile.)

nom de l'organisme de location conventionné (nom complet de l'organisme de location conventionné) :

inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro  
ayant son siège social à  
valablement représenté par  
qui remplit la fonction de  
ci-après dénommé(e)(s) « le bailleur »

**ET**

(nom de famille et deux premiers prénoms du (des) locataire(s))

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

numéro de registre national.....  
demeurant à .....  
.....(code postal, localité, rue,  
numéro)

ci-après dénommé « le locataire »

### **DISPOSITION GÉNÉRALE**

Le présent bail principal tombe sous le coup du titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 (ci-après « décret flamand sur la location d'habitations »), de l'article 4.42, § 3, livre 5, partie 2, titre 9, du Code flamand du Logement de 2021 et des arrêtés pris pour son exécution, ainsi que du droit commun en matière de baux (articles 1714 à 1762bis de l'ancien Code civil).

## Artikel 1. OBJET DE LA LOCATION

Le bailleur donne en location au locataire un logement, ci-après dénommé « bien », sis à l'adresse suivante :

.....

description du logement<sup>1</sup> :

.....

.....

règles en cas d'utilisation d'un ou plusieurs espaces ou équipements<sup>2</sup> :

.....

.....

Le bailleur déclare sur l'honneur que le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de réparation, quelle qu'elle soit.

## Artikel 2. DESTINATION

Le locataire destine le logement entièrement à sa résidence principale. Si le locataire utilise malgré tout le logement, en tout ou en partie, pour exercer une activité professionnelle, il paie au bailleur une indemnité égale au préjudice financier qu'en subit le bailleur.

La cession du bail est interdite.

Le locataire ne peut pas sous-louer le logement. Il peut cependant sous-louer une partie du bien avec l'autorisation explicite du bailleur à condition que la partie restante demeure destinée à sa résidence principale.

## Artikel 3. DURÉE DE LA LOCATION

Le bail est conclu pour une durée de neuf ans, prenant cours le ..... et se terminant le ....., moyennant congé signifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

### 1. Facultés de congé du locataire

Le locataire peut résilier le bail à tout moment moyennant un délai de préavis de trois mois.

Si le bail prend fin pendant le premier triennat suite au congé notifié par le locataire, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois, deux ou un mois de

---

<sup>1</sup> Si le logement dispose d'un jardin, d'une remise ou d'un garage, indiquez-le explicitement dans le présent contrat.

<sup>2</sup> Si certains espaces doivent être partagés avec d'autres locataires, par exemple un débarras, indiquez les servitudes éventuelles, les règles de passage, etc.

loyer selon que le bail prend fin la première, la deuxième ou la troisième année respectivement.

## 2. Facultés de congé du bailleur

Le bailleur peut résilier le bail par anticipation de l'une des manières suivantes.

### 1) Exclusion du congé pour usage personnel

Conformément à l'article 17, § 3, du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la faculté de congé visée à l'article 17 du décret flamand sur la location d'habitations.

### 2) Congé pour travaux de rénovation en profondeur

*(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)*

#### A. Congé pour travaux de rénovation en profondeur

Le bailleur peut résilier le bail à tout moment pour réaliser des travaux de rénovation en profondeur au logement, moyennant un délai de préavis de six mois. Si le congé est donné pendant le premier triennat du bail, le délai de préavis ne peut pas expirer avant la fin de la troisième année.

#### B. Limitation du congé pour travaux de rénovation en profondeur

Le bailleur et le locataire conviennent de limiter dans le temps la faculté d'exercer le droit de congé pour travaux de rénovation en profondeur :

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

#### C. Exclusion du congé pour travaux de rénovation en profondeur

Conformément à l'article 18, § 3, du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la faculté de congé visée à l'article 18 du décret flamand sur la location d'habitations.

### 3) Congé sans motif

Conformément à l'article 19, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la faculté de congé visée à l'article 19 du décret flamand sur la location d'habitations.

## **Artikel 4. LOYER**

Le loyer s'élève à ... euros par mois.

Le locataire paiera le loyer avant le ... du mois concerné sur le numéro de compte du bailleur.

#### **Artikel 5. INDEXATION**

Le loyer est indexé une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indexation du loyer s'opère selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base X nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer mentionné à l'article 4.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant l'entrée en vigueur du bail ou du mois précédant l'entrée en vigueur de la révision du loyer.

L'indexation du loyer n'est possible qu'à la demande écrite de la partie intéressée et ne produit d'effet rétroactif que jusqu'à trois mois avant l'introduction de la demande.

*(Biffer si sans objet)* Les parties conviennent que le loyer ne sera pas indexé les ... premières années.

#### **Artikel 6. RÉVISION DU LOYER**

Le loyer mentionné à l'article 4 peut être révisé conformément à l'article 35 du décret flamand sur la location d'habitations.

#### **Artikel 7. FRAIS ET CHARGES**

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut pas être mis à charge du locataire.

La consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution, de téléphone, d'internet et autres, ainsi que la location des compteurs et des appareils sont à charge du locataire.

Les index des compteurs sont relevés au début du bail et à la fin de celui-ci.

Le locataire verse au bailleur une contribution pour les frais et charges exposés par le bailleur pour le compte du locataire. Ces frais englobent : /

Les frais seront facturés comme suit :



*(Biffer la mention inutile.)*

A. Les frais et charges pour lesquels un montant fixe est facturé sont payés par mensualités fixes de ... euros. Chacune des parties peut demander à tout moment au juge de paix une révision des frais fixes ou leur conversion en frais et charges réels.

B. Les frais et charges pour lesquels il n'est pas facturé de montant fixe sont payés par acomptes mensuels. Le montant de ces acomptes est fixé sur la base des frais réels totaux du décompte annuel le plus récent. À l'entrée en vigueur du présent contrat, l'acompte mensuel s'élève à ... euros.

Le bailleur transmet annuellement le décompte au locataire.

Le locataire paie les mensualités fixes ou les acomptes mensuels pour le ..... jour du mois sur le compte du bailleur.

#### **Artikel 8. GARANTIE LOCATIVE**

Le locataire constitue une garantie pour assurer le respect de ses obligations.

*(Biffer la mention inutile.)*

A. La garantie s'élève à ..... euros et est déposée sur un compte individualisé au nom du locataire auprès d'une institution financière.

B. La garantie, qui s'élève à ..... euros, est constituée par une sûreté réelle au nom du locataire auprès d'une institution financière.

C. La garantie est constituée par une garantie bancaire via le CPAS. Cette garantie bancaire s'élève à ..... euros.

D. La personne physique ou morale suivante se porte caution pour un montant de ..... euros.

*(Applicable si l'option D est retenue et que le bailleur est un créancier tel que visé à l'article 2043bis du Code civil (ancien))*

Une annexe est jointe au bail conformément aux exigences des articles 2043bis à 2043octies du Code civil (ancien) concernant le cautionnement à titre gratuit.

#### **Artikel 9. ÉTAT DES LIEUX**

Conformément à l'article 9, § 1er, du décret flamand sur la location d'habitations, un état des lieux circonstancié est établi contradictoirement et à frais communs au moment de l'occupation, soit durant la période où les lieux sont encore inoccupés, soit durant le premier mois d'occupation.

L'état des lieux fait partie intégrante du présent bail et doit être enregistré.

Conformément aux dispositions de l'article 39, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations, les parties se réservent le droit de demander l'établissement d'un état des lieux circonstancié contradictoire et à frais communs à la fin du bail et, au plus tard, au moment de la restitution et de l'acceptation des clefs du logement.

#### **Artikel 10. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

Le bailleur doit fournir le logement en bon état. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le bailleur s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du décret flamand sur la location d'habitations. Le locataire informe immédiatement le bailleur de tout sinistre dont la réparation est à charge du bailleur.

Le locataire s'engage à entretenir correctement le logement loué et à le restituer à la fin du bail dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de force majeure et de vétusté.

Le locataire s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du décret flamand sur la location d'habitations.

#### **Artikel 11. RÉSILIATION DU CONTRAT À CHARGE DU LOCATAIRE**

En cas de résiliation du présent bail par la faute du locataire, celui-ci supporte tous les frais et dépenses découlant de la résiliation, notamment le loyer pendant le temps nécessaire à la relocation et les dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

#### **Artikel 12. EXPROPRIATION PAR L'AUTORITÉ PUBLIQUE**

En cas d'expropriation, le bailleur avertira le locataire. Le locataire ne peut toutefois pas exiger d'indemnité du bailleur. Il ne peut faire valoir ses droits qu'à l'encontre de l'autorité expropriante. Le droit à indemnisation du bailleur ne s'en trouve ainsi pas diminué.

#### **Artikel 13. SOLIDARITÉ**

Tous les engagements résultant du présent contrat sont solidaires et indivisibles à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit pour quelque motif que ce soit.

#### **Artikel 14. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Le bailleur dispose pour le bien immeuble qui fait l'objet du présent contrat d'un certificat de performance énergétique portant le numéro ....., établi le jj/mm/aaaa, dont le score énergétique est ..... kWh/m<sup>2</sup>/an.

Ce certificat a été remis au locataire, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu avant la signature du présent bail.

#### **Artikel 15. NOTICE EXPLICATIVE DE VULGARISATION**



Fait le ....., à ....., en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chacune des parties déclare avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur,

Le(s) locataire(s),

(lu et approuvé)

(lu et approuvé)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée.

Bruxelles, le 23 juin 2023.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Jan JAMBON

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

Matthias DIEPENDAELE

Annexe 3 à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée

Annexe 31 à l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

Annexe 31 Bail principal type d'une durée 27 ans pour la location de logements locatifs conventionnés tels que visés à l'article 5.47/3, 4°, de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

<p style="text-align: center;"><b>BAIL PRINCIPAL TYPE – pour la location de logements locatifs conventionnés pour une durée maximale de 27 ans</b></p>
--

**Entre les soussignés :**

(Dans le cas d'une ou de plusieurs personnes physiques : biffer la mention inutile.)

Monsieur  
né le  
à  
numéro de registre national

et/ou Madame  
née le  
à  
numéro de registre national

demeurant (ensemble) à

et qui déclarent être mariés / n'être pas mariés / avoir déposé une déclaration de  
cohabitation légale / cohabiter de fait

(Dans le cas d'une personne morale : biffer la mention inutile.)

nom de la personne morale (nom complet de la personne morale) :

inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

ayant son siège social à

valablement représentée par

qui remplit la fonction de

ci-après dénommé(e)(s) « le bailleur »

**ET**

(Dans le cas d'une société de logement : biffer la mention inutile.)

société de logement (nom, adresse, localité)

inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

valablement représentée par

(Dans le cas d'un organisme de location conventionné : biffer la mention inutile.)

nom de l'organisme de location conventionné (nom complet de l'organisme de location conventionné) :

inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

ayant son siège social à

valablement représenté par

qui remplit la fonction de

ci-après dénommé(e) « le locataire principal »

il a été convenu ce qui suit :

**DISPOSITION GÉNÉRALE**

Le présent bail principal tombe sous le coup du titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 et du livre 5, partie 2, titre 9, du Code flamand du Logement de 2021, ainsi que du droit commun en matière de baux (articles 1714 à 1762bis de l'ancien Code civil). Le contrat de sous-location tombe sous le coup du titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 (ci-après « décret flamand sur la location d'habitations »), du livre 5, partie 2, titre 9, du Code flamand du Logement de 2021 et des arrêtés pris pour son exécution.

**Artikel 1. OBJET DE LA LOCATION**

Le bailleur donne en location au locataire principal un logement, ci-après dénommé « bien », sis à l'adresse suivante :

.....  
.....

description du logement<sup>1</sup> :

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

règles en cas d'utilisation d'un ou plusieurs espaces ou équipements<sup>2</sup> :

.....  
 .....

Le bailleur déclare sur l'honneur que le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de réparation, quelle qu'elle soit.

Le logement doit être considéré comme un logement locatif conventionné tel que visé à l'article 1.3, § 1er, alinéa 1er, 14°/1, du Code flamand du Logement de 2021.

## **Artikel 2. DURÉE DE LA LOCATION**

Le bail est conclu pour une durée de ..... ans, qui débute le..... et prend fin le ....., moyennant congé signifié par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance.

### 1. Facultés de congé du locataire principal

En application de l'article 22, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations, le locataire principal ne peut pas mettre fin au présent bail principal pendant une période de ..... ans à partir de son début.

Le locataire principal peut mettre fin au présent bail à l'expiration d'une période de .... ans, moyennant congé signifié avec un délai de préavis de trois mois. Le délai de préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit la signification du congé.

### 2. Limitation des facultés de congé du bailleur

Conformément à l'article 17, § 3, à l'article 18, § 3, et à l'article 19, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la faculté de congé visée à l'article 17, à l'article 18 et à l'article 19 du décret flamand sur la location d'habitations.

## **Artikel 3. DESTINATION - SOUS-LOCATION**

En application de l'article 32 du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur autorise explicitement le locataire principal à sous-louer le bien loué à des sous-locataires pour servir exclusivement de résidence principale des sous-locataires, dans le respect et sans préjudice des dispositions mentionnées dans le présent bail.

<sup>1</sup> Si le logement dispose d'un jardin, d'une remise ou d'un garage, indiquez-le explicitement dans le présent contrat.

<sup>2</sup> Si certains espaces doivent être partagés avec d'autres locataires, par exemple un débarras, indiquez les servitudes éventuelles, les règles de passage, etc.



Si l'un des sous-locataires inclut, à l'insu du locataire principal, une partie du bien qu'il loue comme frais professionnels déductibles dans sa déclaration fiscale personnelle, de sorte que le bailleur s'en trouve fiscalement imposé plus défavorablement que si le bien loué servait entièrement de résidence principale du sous-locataire, il en avise aussitôt le locataire principal, qui indemnise le bailleur pour l'impôt plus élevé éventuel.

Toutes les conséquences fiscales découlant de l'application de la réglementation qui prélève des taxes d'occupation, d'abandon ou de délabrement sont supportées par le locataire principal si le prélèvement est dû à un acte ou à une omission de ce dernier.

#### **Artikel 4. GARANTIE**

Le locataire principal déclare avoir été dûment informé du fait que logement loué est un logement locatif conventionné tel que visé à l'article 1.3, § 1er, alinéa 1er, 14°/1, du Code flamand du Logement de 2021.

Le locataire principal déclare qu'il sous-louera le logement conformément aux conditions du livre 5, partie 10, de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Le locataire principal s'engage à respecter scrupuleusement les conditions visées. Il garantit le bailleur contre toutes les réclamations futures résultant du ou liées au manquement à ces conditions qui peut lui être reproché.

#### **Artikel 5. LOYER**

Le loyer s'élève à ... euros par mois.

Le locataire principal paiera le loyer avant le xxx du mois concerné sur le numéro de compte du bailleur.

#### **Artikel 6. INDEXATION**

Le loyer est indexé une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail principal.

L'indexation du loyer s'opère selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base X nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer mentionné à l'article 4.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail principal.

L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant l'entrée en vigueur du bail principal ou du mois précédant l'entrée en vigueur de la révision du loyer.

L'indexation du loyer n'est possible qu'à la demande écrite de la partie intéressée et ne produit d'effet rétroactif que jusqu'à trois mois avant l'introduction de la demande.

*(Biffer si sans objet)* Les parties conviennent que le loyer ne sera pas indexé les ... premières années.

#### **Artikel 7. RÉVISION DU LOYER**

Le loyer peut être révisé conformément à l'article 35 du décret flamand sur la location d'habitations.

#### **Artikel 8. GARANTIE LOCATIVE**

Les parties conviennent que le locataire principal ne fournit pas de garantie au bailleur.

#### **Artikel 9. FRAIS ET CHARGES**

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut pas être mis à charge du locataire principal.

La consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution, de téléphone, d'internet et autres, ainsi que la location des compteurs et des appareils sont à charge du locataire principal.

Les index des compteurs sont relevés au début du bail et à la fin de celui-ci.

Le locataire principal verse au bailleur une contribution pour les frais et charges exposés par le bailleur pour le compte du locataire. Ces frais englobent : /

Les frais seront facturés comme suit :

*(Biffer la mention inutile.)*

A. Les frais et charges pour lesquels un montant fixe est facturé sont payés par mensualités fixes de ... euros. Chacune des parties peut demander à tout moment au juge de paix une révision des frais fixes ou leur conversion en frais et charges réels.

B. Les frais et charges pour lesquels il n'est pas facturé de montant fixe sont payés par acomptes mensuels de ... euros.

Chaque année, le bailleur transmet au locataire principal un décompte des frais et charges réels précisant les postes de la facture et la clef de répartition appliquée. Suite au décompte annuel, le bailleur détermine le solde en faveur ou en défaveur du locataire principal, ainsi que le nouveau montant de l'avance mensuelle basé sur l'évolution réelle des dépenses.

**Artikel 10. ÉTAT DES LIEUX**

L'état des lieux est établi avant l'occupation ou, au plus tard, dans le mois suivant le début du bail principal. Il est joint au bail principal.

(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)

A. Le locataire principal rédige l'état des lieux, dans lequel le bailleur peut consigner des remarques.

L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.

À défaut d'accord, le juge peut désigner un expert pour établir un état des lieux.

L'état des lieux est joint au présent bail principal et doit être enregistré.

À la fin du bail, le locataire principal rédigera également un état des lieux, dans lequel le bailleur peut faire consigner des remarques.

L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties.

B. Un expert établit un état des lieux détaillé, dont les frais seront partagés. L'état des lieux est joint au présent bail et doit être enregistré.

Les parties s'engagent à être présentes lors de l'établissement de l'état des lieux, qu'elles considèrent ainsi irrévocablement contradictoire.

Le locataire principal est tenu de restituer le bien loué à l'expiration du bail principal dans le même état qu'au début du bail, compte tenu des dégradations causées par force majeure et vétusté dans le cadre d'un usage normal et des réparations dont le bailleur est responsable.

Sauf accord contraire des parties, l'état des lieux de sortie est établi le dernier jour du bail, qui coïncide avec la libération du bien loué.

Les parties conviennent que les compteurs des équipements d'utilité publique ne seront pas fermés avant l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les parties conviennent que la remise des clefs, sous quelque forme que ce soit, et l'établissement de l'état des lieux de sortie n'emportent pas décharge partielle ou totale. Le bailleur ne peut donner décharge que si le locataire principal a démontré que toutes les obligations découlant du bail principal (loyers, charges, remise en état, etc.) ont été respectées.

**Artikel 11. ACTE AUTHENTIQUE**

*(Si le présent bail principal a été conclu pour une durée de plus de neuf ans.)*

Les parties conviennent de faire établir le présent bail par acte notarié au plus tard dans les quatre mois à compter de ce jour ou à compter du moment où les éventuelles conditions suspensives ont été remplies. Les parties déclarent savoir qu'elles ont le droit de choisir leur propre notaire sans que cela n'implique une augmentation des frais.

Le notaire du locataire principal est :

Le notaire du bailleur est :

Les parties conviennent de faire exécuter l'enregistrement du présent bail principal, visé à l'article 19, alinéa 1er, 3, a), du Code des droits d'enregistrement par le notaire du bailleur.

Tous les frais liés à la passation de l'acte authentique et à l'enregistrement sont à charge du bailleur.

### **Artikel 12. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

Le bailleur doit fournir le logement en bon état. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le bailleur s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du décret flamand sur la location d'habitations. Le locataire principal informe immédiatement le bailleur de tout sinistre dont la réparation est à charge du bailleur.

Le locataire principal s'engage à entretenir correctement le logement loué et à le restituer à la fin du bail principal dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de force majeure et de vétusté.

Le locataire principal s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du décret flamand sur la location d'habitations.

### **Artikel 13. ASSURANCES**

Le locataire principal s'engage à assurer, pendant toute la durée du bail, sa responsabilité de locataire à l'égard du propriétaire et à l'égard de tiers pour la valeur totale du bien loué, notamment pour les risques de responsabilité civile, l'incendie et les risques accessoires (dommages indirects), l'explosion, les dégâts de tempête et de grêle, les dégâts des eaux et la foudre, y compris les frais de déblaiement, de démolition, de sauvetage et de conservation.

À la demande du bailleur, il fournit la preuve de l'assurance ainsi que du paiement de la dernière prime échue.

Le bailleur assure quant à lui le bien contre l'incendie et les risques accessoires (dommages indirects), l'explosion, les dégâts de tempête, les dégâts des eaux et la foudre. Il souscrit également une assurance responsabilité civile et une assurance contre le recours de tiers.

À la demande du locataire principal, il fournit la preuve de l'assurance ainsi que du paiement de la dernière prime échue.

L'attention du locataire principal est expressément attirée sur le fait que cela ne le libère pas de son obligation visée à l'alinéa 1er du présent article.

Tout locataire, sous-locataire ou utilisateur qui, en raison de la nature de ses activités, augmente le risque doit payer l'augmentation éventuelle de la prime d'assurance.

#### **Artikel 14. MODIFICATIONS APPORTÉES AU BIEN LOUÉ**

Ni le locataire principal ni le sous-locataire ne peuvent apporter de modifications non susceptibles d'enlèvement au bien loué sans l'autorisation écrite préalable du bailleur ou l'autorisation du juge.

Si le locataire principal ou le sous-locataire modifie le bien sans avoir obtenu cette autorisation, le bailleur peut accepter le bien dans son nouvel état à la fin du bail sans être tenu de verser une indemnité au locataire principal ou au sous-locataire. Le bailleur peut également exiger immédiatement du locataire principal qu'il remette le bien dans son état d'origine à ses propres frais.

*(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)*

A. Si des modifications ont été apportées avec l'autorisation du bailleur, elles reviennent de plein droit au bailleur à la fin du bail. Il n'est tenu à aucune indemnité en contrepartie. Si les parties le jugent nécessaire, le locataire principal doit souscrire une assurance pour les travaux prévus. Si les travaux sont effectués par le sous-locataire, il peut être tenu de souscrire une assurance. Dans ce cas, le bailleur peut toujours demander la preuve de l'assurance qui couvre la responsabilité du locataire ou du sous-locataire.

B. Si des modifications ont été apportées avec l'autorisation du bailleur, elles sont reprises par le bailleur en fin de bail contre paiement des matériaux et de la main-d'œuvre, compte tenu de l'âge et de l'état du bien.

Si les travaux requièrent un dossier d'intervention ultérieure, le locataire principal s'engage à assumer toutes les obligations et tous les frais et à en remettre un exemplaire au bailleur une fois les travaux terminés.

Si un dossier d'intervention ultérieure a déjà été établi pour le bien loué, le bailleur en remettra un exemplaire au locataire principal à sa première demande.

#### **Artikel 15. AFFICHAGE – VISITE**

À la fin du bail principal ou en cas de vente du bien loué, le locataire principal et le sous-locataire autorisent l'apposition d'affiches aux endroits les plus visibles.

Pendant les trois derniers mois du bail principal ou en cas de vente, les locataires précités autorisent la visite du bien loué par des candidats locataires ou des candidats acquéreurs, respectivement, deux fois par semaine à raison de trois heures consécutives à fixer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail principal, le bailleur ou son délégué est autorisé à visiter le bien sur rendez-vous avec le locataire principal et le sous-locataire.

**Artikel 16. EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire principal renonce à tout recours contre le bailleur et ne fait valoir ses droits qu'à l'encontre de l'autorité expropriante, sans que l'indemnisation du bailleur s'en trouve diminuée.

**Artikel 17. LITIGES**

Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu relèvent de la compétence exclusive du juge du lieu où se situe le bien loué. Les parties conviennent que le présent contrat est régi par le droit belge.

**Artikel 18. VIE PRIVÉE**

Les données à caractère personnel collectées sont reprises dans les fichiers du locataire principal, en sa qualité de société de logement, et de la Société flamande du Logement social. Les données sont traitées uniquement pour permettre la constitution efficace et correcte du dossier des propriétaires.

Si le bailleur justifie de son identité et qu'il introduit à cet effet une demande écrite, il dispose du droit d'exercer, dans le cadre du traitement des données à caractère personnel, son droit à la vie privée en vertu du règlement général sur la protection des données (RGPD) dans un délai de trente jours ou plus si nécessaire. Les droits du bailleur consistent en une demande d'accès et de copie, de rectification, d'ajout, de suppression ou de limitation, une opposition au traitement et une demande de portabilité de ses propres données à caractère personnel.

**Artikel 19. CLAUSE DE NULLITÉ**

En cas de nullité d'une quelconque disposition du présent contrat, les autres dispositions restent applicables dans leur intégralité.

Les parties s'engagent à rechercher, le cas échéant, une disposition remplaçant la disposition entachée de nullité et correspondant au mieux à leur intention initiale.

**Artikel 20. ANNEXES**

Les documents suivants, signés par les parties, doivent être joints au présent bail :

- a) l'état des lieux mentionné à l'article 10 du présent contrat, s'il a déjà été établi ;
- b) la preuve d'achat ou de placement de détecteurs de fumée à l'intérieur du bien loué.

Les annexes sont signées conjointement avec le bail principal pour en faire partie intégrante.

Des informations au sujet de la relation de location entre le bailleur et le locataire principal figurent dans la notice explicative de vulgarisation rédigée en vertu de l'article 10 du décret flamand sur la location d'habitations et disponible sur [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren).

## **Artikel 21. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)

A. Le bailleur déclare avoir remis au locataire principal une copie du certificat de performance énergétique (CPE) pour le bien loué. Le certificat de performance énergétique a été établi par  
en sa qualité de  
le (date)

et mentionne un indice chiffré de kWh/m<sup>2</sup>/an

La date d'établissement du certificat de performance énergétique remonte à moins de dix ans. Le locataire principal reconnaît avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique.

Le bailleur rappelle au locataire principal que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne peut en aucun cas servir de base pour récupérer auprès du bailleur les coûts des travaux de modification recommandés.

B. Si un certificat de performance énergétique (CPE) doit être demandé pour le bien loué, les frais sont à la charge du bailleur. Le bailleur transmet une copie du certificat de performance énergétique au locataire principal au plus tard à la passation de l'acte. Si le logement n'a pas encore été réceptionné, le bailleur transmettra une copie du certificat de performance énergétique au plus tard un mois après la réception du logement.

Le bailleur rappelle au locataire principal que le certificat de performance énergétique ne fournit que des conseils et des informations et ne peut en aucun cas servir de base pour récupérer auprès du bailleur les coûts des travaux de modification recommandés.

## **Artikel 22. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

*(Si le présent bail principal a été conclu pour une durée de plus de neuf ans.)*

Le bailleur déclare que la destination ci-dessous est la destination urbanistique la plus récente du bien :

(indiquée selon le registre des plans ou selon les dénominations des plans d'aménagement)

Le bailleur déclare qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien pour

(préciser la construction)



Conformément au Code flamand de l'Aménagement du Territoire, le locataire principal déclare que son attention a été expressément attirée sur la teneur de l'article 4.2.1 de ce Code. L'article précité décrit les actes soumis à autorisation.

Le bailleur déclare que l'attestation « as built » obligatoire pour la cession : *(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)*

1. n'a pas été délivrée et validée parce que cette disposition n'est pas encore entrée en vigueur.
2. n'a pas été délivrée et validée.
3. a été délivrée et validée.

### **Artikel 23. DÉCRET RELATIF AU PATRIMOINE IMMOBILIER DU 12 JUILLET 2013**

*(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)*

*(Si le présent bail principal a été conclu pour une durée de plus de neuf ans.)*

A. Le bailleur déclare que le bien immeuble n'est pas protégé au sens du décret relatif au Patrimoine immobilier du 12 juillet 2013.

B. Le bailleur déclare que le bien immeuble est protégé au sens du décret relatif au Patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 dans le cadre de l'inventaire établi et que les effets juridiques liés au statut de protection sont décrits dans le chapitre 6 de l'arrêté précité, dont le locataire principal déclare avoir connaissance.

### **Artikel 24. DÉCRET RELATIF À LA POLITIQUE INTÉGRÉE DE L'EAU DU 18 JUILLET 2003**

*(Dans le cas d'une location pour plus de neuf ans.)*

*(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)*

- A. Le bailleur déclare que le logement n'est pas situé, en tout ou en partie, dans une zone inondable, une zone inondable délimitée ou une zone de rive délimitée telles que visées dans le décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau.
- B. Le bailleur déclare que le logement est situé, en tout ou en partie, dans une zone inondable, une zone inondable délimitée ou une zone de rive délimitée telles que visées dans le décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau.

*(Biffer si sans objet.)*

Le bailleur déclare qu'une attestation d'inondation a été obtenue dans l'année précédant la conclusion du bail.

Le bailleur déclare que le score G s'élève à .... et le score P à .....

### **Artikel 25. DISPOSITIONS ADDITIONNELLES**

Les parties peuvent compléter le bail principal type si les dispositions additionnelles ne sont pas contraires au présent bail principal type ou à des dispositions impératives et additionnelles de la législation mentionnées dans la disposition générale du présent contrat. Les dispositions contraires apparaissant dans le présent bail principal sont considérées comme non écrites.

Fait le ..., à ..., en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chacune des parties déclare avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur,

Le locataire principal,

(lu et approuvé)

(lu et approuvé)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée.

Bruxelles, le 23 juin 2023.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Jan JAMBON

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

Matthias DIEPENDAELE

Annexe 4 à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée

Annexe 32 à l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

Annexe 32 Bail type pour la sous-location de logements locatifs conventionnés tels que visés à l'article 1.3, § 1er, alinéa 1er, 4<sup>o</sup>/1, et à l'article 4.42 du Code flamand du Logement de 2021.

<p style="text-align: center;"><b>BAIL TYPE pour la sous-location de logements locatifs conventionnés pour une durée de neuf ans</b></p>
--

**Entre les soussignés :**

(Dans le cas d'une société de logement : biffer la mention inutile.)

nom de la société de logement (nom complet de la société de logement) :

inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

ayant son siège social à

valablement représentée par

qui remplit la fonction de

(Dans le cas d'un organisme de location conventionné : biffer la mention inutile.)

nom de l'organisme de location conventionné (nom complet de l'organisme de location conventionné) :

inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro

ayant son siège social à

valablement représenté par

qui remplit la fonction de

ci-après dénommé(e)(s) « le bailleur »

**ET**

(nom de famille et deux premiers prénoms du (des) locataire(s))

.....  
 .....  
 .....  
 numéro de registre national.....  
 demeurant à .....  
 .....(code postal, localité, rue,  
 numéro)

ci-après dénommé « le locataire »

## DISPOSITION GÉNÉRALE

Le présent contrat de sous-location tombe sous le coup du titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 (ci-après « décret flamand sur la location d'habitations »), de l'article 4.42, § 3, du livre 5, partie 2, titre 9, du Code flamand du Logement de 2021 et des arrêtés pris pour son exécution.

### Artikel 1. OBJET DE LA LOCATION

Le bailleur donne en location au locataire un logement, ci-après dénommé « bien », sis à l'adresse suivante :

.....  
 .....  
 description du logement<sup>1</sup> :

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 règles en cas d'utilisation d'un ou plusieurs espaces ou équipements<sup>2</sup> :

.....  
 .....  
 .....  
 Le bailleur déclare sur l'honneur que le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de réparation, quelle qu'elle soit.

### Artikel 2. DESTINATION

Le locataire destine le logement entièrement à sa résidence principale. Si le locataire utilise malgré tout le logement, en tout ou en partie, pour exercer une activité professionnelle, il paie au bailleur une indemnité égale au préjudice financier qu'en subit le bailleur.

<sup>1</sup> Si le logement dispose d'un jardin, d'une remise ou d'un garage, indiquez-le explicitement dans le présent contrat.

<sup>2</sup> Si certains espaces doivent être partagés avec d'autres locataires, par exemple un débarras, indiquez les servitudes éventuelles, les règles de passage, etc.

La cession du bail est interdite.

Le locataire ne peut pas sous-louer le logement. Il peut cependant sous-louer une partie du bien avec l'autorisation explicite du bailleur à condition que la partie restante demeure destinée à sa résidence principale.

### **Artikel 3. DURÉE DE LA LOCATION**

Le contrat de sous-location est conclu pour une durée de ... ans et ... mois, prenant cours le .....

La durée du contrat de sous-location ne peut pas excéder la durée résiduelle du bail principal.

#### **A. Facultés de résiliation de la sous-location suite à la résiliation du bail principal**

Le bail principal a pris effet le ..... pour une durée de .....

Il peut être dénoncé par le propriétaire-bailleur six mois avant l'expiration du terme convenu, à l'exclusion de toute faculté de congé intermédiaire.

Le locataire principal peut dénoncer le bail principal à tout moment moyennant un délai de préavis de trois mois à partir de .....

Si le bailleur résilie le bail principal, le locataire est tenu d'en signifier une copie au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé et de l'informer de ce que la sous-location sera résiliée le même jour que le bail principal.

Si le locataire principal résilie le bail principal avant l'expiration du terme convenu, il doit donner au sous-locataire un délai de préavis de trois mois au moins et transmettre au sous-locataire une copie du congé qu'il adresse au bailleur. Si la résiliation du bail principal intervient pendant le premier triennat du contrat de sous-location, le sous-locataire a droit à une indemnité égale à trois mois ou un mois de loyer selon que le contrat de sous-location prend fin la première, la deuxième ou la troisième année respectivement.

#### **B. Facultés**

de résiliation de la sous-location par dénonciation du contrat de sous-location

##### 1. Facultés de congé du locataire

Le locataire peut résilier le bail à tout moment moyennant un délai de préavis de trois mois.

Si le bail prend fin pendant le premier triennat suite au congé notifié par le locataire, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prend fin la première, la deuxième ou la troisième année respectivement.

Si le contrat de sous-location n'a pas été enregistré à la date de la dénonciation de la sous-location, le sous-locataire ne doit pas respecter de délai de préavis ni s'acquitter d'une indemnité de préavis.

##### 2. Facultés de congé du bailleur

Le bailleur peut résilier le bail par anticipation de l'une des manières suivantes.

### 1) Exclusion du congé pour usage personnel

Conformément à l'article 17, § 3, du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la faculté de congé visée à l'article 17 du décret flamand sur la location d'habitations.

### 2) Congé pour travaux de rénovation en profondeur

*(Biffer la mention inutile. Une seule option possible.)*

#### A. Congé pour travaux de rénovation en profondeur

Le bailleur peut résilier le bail à tout moment pour réaliser des travaux de rénovation en profondeur au logement, moyennant un délai de préavis de six mois. Si le congé est donné pendant le premier triennat du bail, le délai de préavis ne peut pas expirer avant la fin de la troisième année.

#### B. Limitation du congé pour travaux de rénovation en profondeur

Le bailleur et le locataire conviennent de limiter dans le temps la faculté d'exercer le droit de congé pour travaux de rénovation en profondeur :

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

#### C. Exclusion du congé pour travaux de rénovation en profondeur

Conformément à l'article 18, § 3, du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la faculté de congé visée à l'article 18 du décret flamand sur la location d'habitations.

### 3) Congé sans motif

Conformément à l'article 19, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur renonce à la faculté de congé visée à l'article 19 du décret flamand sur la location d'habitations.

## **Artikel 4. LOYER**

Le loyer s'élève à ... euros par mois.

Le locataire paiera le loyer avant le ... du mois concerné sur le numéro de compte du bailleur.

## **Artikel 5. INDEXATION**

Le loyer est indexé une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indexation du loyer s'opère selon la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

indice de départ

Le loyer de base est le loyer mentionné à l'article 4.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant l'entrée en vigueur du bail ou du mois précédant l'entrée en vigueur de la révision du loyer.

L'indexation du loyer n'est possible qu'à la demande écrite de la partie intéressée et ne produit d'effet rétroactif que jusqu'à trois mois avant l'introduction de la demande.

*(Biffer si sans objet)* Les parties conviennent que le loyer ne sera pas indexé les ... premières années.

**Artikel 6. RÉVISION DU LOYER**

Le loyer mentionné à l'article 4 peut être révisé conformément à l'article 35 du décret flamand sur la location d'habitations.

**Artikel 7. FRAIS ET CHARGES**

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut pas être mis à charge du locataire.

La consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution, de téléphone, d'internet et autres, ainsi que la location des compteurs et des appareils sont à charge du locataire.

Les index des compteurs sont relevés au début du bail et à la fin de celui-ci.

Le locataire verse au bailleur une contribution pour les frais et charges exposés par le bailleur pour le compte du locataire. Ces frais englobent : /

Les frais seront facturés comme suit :

*(Biffer la mention inutile.)*

A. Les frais et charges pour lesquels un montant fixe est facturé sont payés par mensualités fixes de ... euros. Chacune des parties peut demander à tout moment au juge de paix une révision des frais fixes ou leur conversion en frais et charges réels.

B. Les frais et charges pour lesquels il n'est pas facturé de montant fixe sont payés par acomptes mensuels. Le montant de ces acomptes est fixé sur la base des frais réels



totaux du décompte annuel le plus récent. À l'entrée en vigueur du présent contrat, l'acompte mensuel s'élève à ... euros.

Le bailleur transmet annuellement le décompte au locataire.

Le locataire paie les mensualités fixes ou les acomptes mensuels pour le ..... jour du mois sur le compte du bailleur.

#### **Artikel 8. GARANTIE LOCATIVE**

Le locataire constitue une garantie pour assurer le respect de ses obligations.

*(Biffer la mention inutile.)*

A. La garantie s'élève à ..... euros et est déposée sur un compte individualisé au nom du locataire auprès d'une institution financière.

B. La garantie, qui s'élève à ..... euros, est constituée par une sûreté réelle au nom du locataire auprès d'une institution financière.

C. La garantie est constituée par une garantie bancaire via le CPAS. Cette garantie bancaire s'élève à ..... euros.

D. La personne physique ou morale suivante se porte caution pour un montant de ..... euros.

*(Applicable si l'option D est retenue et que le bailleur est un créancier tel que visé à l'article 2043bis du Code civil (ancien))*

Une annexe est jointe au bail conformément aux exigences des articles 2043bis à 2043octies du Code civil (ancien) concernant le cautionnement à titre gratuit.

#### **Artikel 9. ÉTAT DES LIEUX**

Conformément à l'article 9, § 1er, du décret flamand sur la location d'habitations, un état des lieux circonstancié est établi contradictoirement et à frais communs au moment de l'occupation, soit durant la période où les lieux sont encore inoccupés, soit durant le premier mois d'occupation.

L'état des lieux fait partie intégrante du présent bail et doit être enregistré.

Conformément aux dispositions de l'article 39, § 2, du décret flamand sur la location d'habitations, les parties se réservent le droit de demander l'établissement d'un état des lieux circonstancié contradictoire et à frais communs à la fin du bail et, au plus tard, au moment de la restitution et de l'acceptation des clefs du logement.

#### **Artikel 10. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

Le bailleur doit fournir le logement en bon état. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le bailleur s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du décret flamand sur la location d'habitations. Le locataire informe immédiatement le bailleur de tout sinistre dont la réparation est à charge du bailleur.

Le locataire s'engage à entretenir correctement le logement loué et à le restituer à la fin du bail dans l'état décrit dans l'état des lieux d'entrée, sous réserve de force majeure et de vétusté.

Le locataire s'engage à effectuer toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu du décret flamand sur la location d'habitations.

### **Artikel 11. RÉSILIATION DU CONTRAT À CHARGE DU LOCATAIRE**

En cas de résiliation du présent bail par la faute du locataire, celui-ci supporte tous les frais et dépenses découlant de la résiliation, notamment le loyer pendant le temps nécessaire à la relocation et les dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

### **Artikel 12. EXPROPRIATION PAR L'AUTORITÉ PUBLIQUE**

En cas d'expropriation, le bailleur avertira le locataire. Le locataire ne peut toutefois pas exiger d'indemnité du bailleur. Il ne peut faire valoir ses droits qu'à l'encontre de l'autorité expropriante. Le droit à indemnisation du bailleur ne s'en trouve ainsi pas diminué.

### **Artikel 13. SOLIDARITÉ**

Tous les engagements résultant du présent contrat sont solidaires et indivisibles à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit pour quelque motif que ce soit.

### **Artikel 14. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Le bailleur dispose pour le bien immeuble qui fait l'objet du présent contrat d'un certificat de performance énergétique portant le numéro ....., établi le ....., dont le score énergétique est ..... kWh/m<sup>2</sup>/an.

Ce certificat a été remis au locataire, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu avant la signature du présent bail.

### **Artikel 15. NOTICE EXPLICATIVE DE VULGARISATION**

À la signature du présent bail, le ou les locataires reçoivent une notice explicative sur les dispositions réglementaires applicables à la relation entre le locataire et le bailleur.

Cette notice satisfait aux obligations énoncées à l'article 10 du décret flamand sur la location d'habitations.

En cas de modification de la réglementation, la notice est adaptée et le bailleur veille à ce que la notice adaptation soit mise à la disposition du locataire.



Fait le ....., à ....., en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chacune des parties déclare avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur,

Le(s) locataire(s),

(lu et approuvé)

(lu et approuvé)

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juin 2023 modifiant l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, en ce qui concerne la location conventionnée.

Bruxelles, le 23 juin 2023.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Jan JAMBON

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine  
immobilier,

Matthias DIEPENDAELE