

GEWIJZIGD BIJ:

* BVR 14 maart 2008, BS ... 2008-03-17

wijzigt de artikelen 1, 3, 4, 5, 6, 12, 14, 15, 19, 21, 24, 30, 32, 37, 45, 48, 69, 70, 73, 77 en 78

voegt de artikelen 73bis en 78bis in

wijzigt bijlage I, artikelen 6 en 7

HOOFDSTUK I. Definities

ART. 1.

In dit besluit wordt verstaan onder :

- 1° actueel besteedbaar inkomen : het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen over de periode van zes maanden die aan de referentiedatum voorafgaat, van de kandidaat-huurder, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het effectief beschikbare inkomen is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens van de kandidaat-huurder en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het effectief beschikbare inkomen. De effectief betaalde schuldaflossingen komen alleen in aanmerking voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is;
- 2° agentschap Inspectie RWO : het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005;
- 3° attest van EVC : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 13°, van het Inburgeringsdecreet;
- 4° attest van inburgering : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 11°, van het Inburgeringsdecreet;
- 5° attest van vrijstelling : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 12°, van het Inburgeringsdecreet;
- 6° campingverblijf : elke vorm van openluchtrecreatief verblijf, tent uitgezonderd, gelegen op een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven, vermeld in artikel 2, van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven;
- 7° cursus Nederlands tweede taal : een opleiding Nederlands tweede taal die georganiseerd wordt door :
- a) een Centrum voor Basiseducatie, vermeld in het decreet van 12 juli 1990 houdende de regeling van basiseducatie voor laaggeschoolde volwassenen;
 - b) een Centrum voor Volwassenenonderwijs, vermeld in het decreet van 2 maart 1999 tot regeling van een aantal aangelegenheden van het volwassenenonderwijs;
 - c) een talencentrum dat opgericht is bij een universiteit, vermeld in het decreet van 12 juni 1991

betreffende de universiteiten in de Vlaamse Gemeenschap;

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

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

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

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

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

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

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

15° inkomen : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking hiervan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. Als het inkomen, desgevallend na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon en zoals van toepassing in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon;

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

17° kandidaat-huurder :

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

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

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

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

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

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

[18° bis meerderjarig: volle achttien jaar oud en niet in staat van verlengde minderjarigheid verklaard overeenkomstig artikel 487 bis van het Burgerlijk Wetboek;

18°ter minderjarig: minder dan volle achttien jaar oud of in staat van verlengde minderjarigheid verklaard overeenkomstig artikel 487 bis van het Burgerlijk Wetboek;] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 39, I: 1 januari 2008]

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

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

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

22° persoon ten laste :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK II. Toepassingsgebied

ART. 2.

De bepalingen van dit besluit zijn niet van toepassing op de woningen die worden verhuurd aan :
1° openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, onder de voorwaarden die de minister mits mededeling vooraf aan de Vlaamse Regering, vaststelt;
2° de categorieën van personen die de minister, mits mededeling vooraf aan de Vlaamse Regering, bepaalt.

HOOFDSTUK III. Inschrijvingsvoorwaarden

Afdeling I. Algemene inschrijvingsvoorwaarden

ART. 3.

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

1° hij is meerderjarig;

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

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, worden echtgenoten waarvoor de echtscheiding werd ingeleid overeenkomstig artikel 1254 of 1288bis van het Gerechtelijk Wetboek, of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen niet als gezinsleden beschouwd. [In uitzonderlijke omstandigheden kan de verhuurder voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, gemotiveerd beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, niet als gezinsleden te beschouwen. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die beslissing van de verhuurder.] [ing. BVR 14 maart 2007, art. 40, I: 1 januari 2008]

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van :

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

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

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

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

buitenland.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afdeling II. Taal- en inburgeringsbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde

ART. 4.

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

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

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

[2°bis een ander document dat verstrekt werd door een door de Vlaamse Gemeenschap of het Koninkrijk Nederland erkende organisatie, met uitzondering van de instellingen in Aruba en de Nederlandse Antillen en de Franstalige instellingen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in de

bestuurszaken, waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;] [BVR 14 maart 2008, art. 41, 1°, I: 1 januari 2008]

3° een vrijstelling voor het niveau A.1. Breakthrough op basis van een toelatingsproef van een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor Volwassenenonderwijs [4° een attest van inburgering;

[4° een attest van inburgering

5° een attest van EVC] [ing.BVR 14 maart 2008, art. 41, 2°, I: 1 januari 2008].

De persoon die zich kandidaat wil stellen, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende [documenten] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 41, 3°, I: 1 januari 2008] krijgt of als de persoon zelf een van de volgende [documenten] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 41, 3°, I: 1 januari 2008] kan voorleggen als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank Inburgering : [1° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met de mondelinge vaardigheden van niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 41, 4°, I: 1 januari 2008]

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

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

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

[5° een inburgeringscontract] [ing..BVR 14 maart 2008, art. 41, 5°, I: 1 januari 2008]

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

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

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

De persoon waarvoor artikel 3, § 1, eerste lid, 5°, van toepassing is, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4° [, behalve als hij een attest als vermeld in artikel 5, eerste lid, 2°, kan voorleggen] [BVR 14 maart 2008, art. 41, 6°, I: 1 januari 2008]

ART. 5.

Om vast te stellen of een persoon die zich kandidaat wil stellen, een verplichte inburgeraar is, gaat de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering na of die persoon over een van de

volgende attesten of stukken beschikt :

1° een attest van inburgering;

2° een attest van vrijstelling;

3° een attest van EVC;

4° het inburgeringscontract;

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

Als de verhuurder niet heeft kunnen vaststellen op basis van [de Kruispuntbank Inburgering of van] [BVR 14 maart 2008, art. 42, 1°, I: 1 januari 2008] de attesten of stukken, vermeld in het eerste lid, dat de persoon die zich kandidaat wil stellen een verplichte inburgeraar is, verwijst hij die persoon door naar het onthaalbureau als :

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

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

[De minister kan de categorieën van personen, vermeld in het tweede lid, nader omschrijven]
[ing. BVR 14 maart 2008, art. 42, 2°, I: 1 januari 2008]

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

ART. 6.

§ 1 De verhuurder meldt via de Kruispuntbank Inburgering :

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

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

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

§ 2. Op basis van de informatie uit de Kruispuntbank Inburgering of op basis van informatie van de opleidingsverstrekkers kijkt het Huis van het Nederlands na of de kandidaat-huurder de aangeboden cursus Nederlands tweede taal heeft aangevat en regelmatig volgt. Als het Huis van het Nederlands vaststelt dat een kandidaat-huurder, vermeld in § 1, eerste lid, 1°, de aangeboden cursus Nederlands tweede taal onrechtmatig niet heeft aangevat of minder dan 80 % aanwezig was tijdens de cursus Nederlands tweede taal, meldt het Huis van het Nederlands dat binnen dertig dagen na die vaststelling aan de verhuurder [schriftelijk of via de Kruispuntbank Inburgering] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 43, I: 1 januari 2008]

Als het onthaalbureau vaststelt dat een kandidaat-huurder, vermeld in § 1, eerste lid, 2°, niet regelmatig heeft deelgenomen aan het vormingsprogramma, vermeld in artikel 13, § 2, van het inburgeringsbesluit, of als het onthaalbureau vaststelt dat de kandidaat-huurder zijn vormingsprogramma onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd, zoals bepaald in artikel 13, § 3, van het inburgeringsbesluit, meldt het onthaalbureau dat binnen dertig dagen na die vaststelling aan de verhuurder [schriftelijk of via de Kruispuntbank Inburgering] [verv. BVR 14 maart 2008,

art. 43, I: 1 januari 2008]

HOOFDSTUK IV. Inschrijvingsregister

ART. 7.

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

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

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

ART. 8.

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

De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze verrichtingen.

ART. 9.

Op het ogenblik van de inschrijving deelt de verhuurder aan de kandidaat-huurder het volgende mee :

1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;

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

3° de toewijzingsregels;

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

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

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

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

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

ART. 10.

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

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

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

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

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

ART. 11.

De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, waarin het volgende wordt vermeld :

1° de inschrijvingsdatum;

2° het inschrijvingsnummer;

3° de voorkeur, vermeld in artikel 10, eerste lid;

4° de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;

5° in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door de verhuurder aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;

6° het verhaalrecht, vermeld in artikel 30, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft op basis van het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen;

7° de gevallen waarin de verhuurder tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;

8° de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;

- 9° de melding dat de kandidaat-huurders, vermeld in artikel 1, 17°, b), de sociale huurwoning pas kunnen betrekken als ze op het ogenblik van toewijzing van de sociale huurwoning of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- 10° de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO;
- 11° de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement.

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

ART. 12.

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

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

[7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 44, I: 1 januari 2008]

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

De verhuurder kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het

register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

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

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

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

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

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

HOOFDSTUK V. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing van de sociale huurwoning

Afdeling I. Bevoegd beslissingsorgaan

ART. 13.

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

Afdeling II. Toelatingsvoorwaarden

ART. 14.

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3. Artikel 3, § 1, tweede lid, [eerste zin] [BVR 14 maart 2008, art. 45, I: 1 januari 2008] is niet van toepassing in het kader van de toelating tot een sociale huurwoning.

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

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

Afdeling III. Taal- en inburgeringsbereidheid als toelatingsvoorwaarde

ART. 15.

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

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

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

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

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

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

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

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

[4° hij op het moment van de toelating een inburgeringscontract kan voorleggen, voor zover hij geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, § 3, 2°, van het Inburgeringsdecreet.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 46, 3°, I: 1 januari 2008]

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

§2. [De taalbereidheidsvoorwaarde is niet van toepassing voor de persoon die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of niet verder kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal. De minister bepaalt de nadere voorwaarden.] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 46, 4°, I: 1 januari 2008]

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

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

ART. 16.

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

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

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

- a) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1°;
- b) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 2°;
- c) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 3°;
- d) het inburgeringscontract, voor zover de kandidaat-huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, § 3, 2°, van het Inburgeringsdecreet;
- e) een attest van aanmelding, vermeld in artikel 10, § 2, van het inburgeringsbesluit, voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is.

Afdeling IV. De standaardvoorrangs- en toewijzingsregels

ART. 17.

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

ART. 18.

In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19;
- 3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

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

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

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

ART. 19.

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

[1° de kandidaat-huurder die minstens 55 jaar oud is of de kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meerdere leden getroffen zijn door een handicap;] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 47, 1°, I: 1 januari 2008]

[1°bis de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 47, 2°, I: 1 januari 2008]

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

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

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

[5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 47, 3°, I: 1 januari 2008]

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

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

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

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

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden [na de vaststelling in een proces-verbaal] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 47, 4°, I: 1 januari 2008] de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van [de akte van onteigening] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 47, 4°, I: 1 januari 2008] heeft laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7.

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

geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

ART. 20.

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

- 1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;
- 2° die nog geen huurder is van een verhuurder of die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 21.

§ 1. In het tweede toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning, overeenkomstig artikel 18, [tweede lid,] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 48, 1°, I: 1 januari 2008] derde en vierde lid;
- 2° de absolute voorrangregels, vermeld in § 2;
- 3° het puntensysteem, vermeld in § 3;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

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

1° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°;

[1°bis de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° bis] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 48, 2°, I: 1 januari 2008]

2° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2°;

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

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

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

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

ART. 22.

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

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

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

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

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

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

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde

weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 30.

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

ART. 23.

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

ART. 24.

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

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

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

[“§2. Het O.C.M.W. dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen aan een verhuurder, in overleg met het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is. De verhuurder kan als voorwaarde het aanbieden van begeleidende maatregelen, andere dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 32, §1, derde lid, door het O.C.M.W. of op initiatief van het O.C.M.W. door andere welzijnsactoren stellen.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als:

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

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

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

4° het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is, de financiële

verantwoordelijkheid niet wil dragen.”;

De verhuurder deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan het O.C.M.W dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan de dakloze, vermeld in het eerste lid.] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 49, I: 1 januari 2008]

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

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

Onderafdeling I. Algemene bepaling

ART. 25.

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

Onderafdeling II. Opstellen van het toewijzingsreglement en goedkeuring

ART. 26.

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

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

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

1° de gemeentelijke beslissing over de te volgen procedure van de totstandkoming van het toewijzingsreglement;

2° het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

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

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

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

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

ART. 27.

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

1° die werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2° van wie de schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

3° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de buurt of de wijk waarin de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben.

Onderafdeling IV. De woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente

ART. 28.

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

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

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

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

1° een beschrijving van de doelgroep;

2° de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;

3° indien voorhanden cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;

4° de flankerende maatregelen die ten behoeve van de doelgroep worden genomen door de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren.

Onderafdeling V. Bewaken en herstellen van de leefbaarheid

ART. 29.

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

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

relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

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

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

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

1° 26.850 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;

2° 28.350 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b) ;

3° 35.800 euro, verhoogd met 1.500 euro per persoon ten laste voor anderen.

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

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

HOOFDSTUK VI. Verhaal

ART. 30.

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

1° de beslissing met betrekking tot de toewijzing van een woning;

2° de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3, § 1, derde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24;

3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;

4° de beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren, met toepassing van artikel 22;

5° de beslissing om de huurovereenkomst te ontbinden.

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

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en

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

Als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder [de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°bis en artikel 21, § 2, eerste lid, 1°bis] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 50, I: 1 januari 2008]

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

1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, § 1, derde lid, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24 toegestaan;

2° in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;

3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5° de huurovereenkomst niet ontbonden.

HOOFDSTUK VII. Huurovereenkomst, huurlasten en waarborg

Afdeling I. Huurovereenkomst en beëindiging van de huurovereenkomst

ART. 31.

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

ART. 32.

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

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

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

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

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

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

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

De verplichting is nagekomen als :

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

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

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

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

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

[d] het inburgeringscontract, voor zover de huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, §3, 2°, van het Inburgeringsdecreet] [BVR 14 maart 2008, art. 51, I: 1 januari 2008]

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

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

De verplichting is nagekomen als :

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

2° op het moment van evaluatie een van de volgende stukken door de huurder kan worden

voorgelegd of door de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering kan worden verkregen :

a) een attest van inburgering;

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

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

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

ART. 33.

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

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

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

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

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

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

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

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

De opzegging, vermeld in het derde lid, vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van een verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of

terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder. Die overeenkomst waarin die verhuring of terbeschikkingstelling geregeld wordt, wordt opgemaakt overeenkomstig het model, vermeld in artikel 14, derde lid.

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

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

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

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

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

ART. 34.

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

ART. 35.

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

ART. 36.

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

Afdeling III. Waarborg door de huurder of de onderhuurder

ART. 37.

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

hoofdstuk VIII, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII.

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

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, met een beperking tot 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 [, vierde lid,] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 52, I: 1 januari 2008] van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK VIII. Vaststelling van de huurprijs

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

Onderafdeling I. Definiëring van een aantal begrippen

ART. 38.

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

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

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

ART. 39.

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

ART. 40.

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

ART. 41.

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

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

ART. 42.

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

ART. 43.

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

ART. 44.

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

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

[Art. 45. §1. Voor iedere persoon ten laste wordt een korting van 15 euro toegekend.

In afwijking van het eerste lid wordt voor een persoon die tegelijk beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, a), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, b), een korting van 30 euro toegekend.

§2. Voor een persoon die minderjarig is, of waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald, of die door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd, en waarvan de ouders niet in dezelfde woning wonen, kan een korting worden toegekend aan de ouder bij wie die persoon niet is gedomicilieerd maar wel op regelmatige basis verblijft. In dat geval wordt de helft van de korting, vermeld in §1, eerste of tweede lid, toegekend. Als de ouder bij wie die persoon is gedomicilieerd, ook een sociale huurwoning huurt, wordt aan die ouder, in afwijking van §1, slechts de helft van de korting, vermeld in §1, eerste of tweede lid, toegekend.

De toepassing van het eerste lid is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder bij wie de persoon, vermeld in het eerste lid, is gedomicilieerd, vermeldt:

1° of hij zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;

2° dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring

zal bezorgen aan die verhuurder;

3° dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;

4° zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, vermeld in 3°, mogelijk te maken.

§3. het totaal van de kortingen vermeld in §1 en §2, is de gezinskorting] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 53, I: 1 januari 2008]

Onderafdeling II. De vaststelling van de huurprijs

ART. 46.

De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen :

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

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

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

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

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

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

ART. 47.

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

1° de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46;

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

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

ART. 48.

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

De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen :

1° als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, [met pensioen gaat,] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 54, I: 1 januari 2008] overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt;

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

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

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

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

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

ART. 49.

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

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

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

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

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

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

ART. 50.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 51.

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

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

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

ART. 52.

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

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

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

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

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

3° de Federale Overheidsdienst Financiën;

4° de Kruispuntbank Inburgering;

5° de Huizen van het Nederlands;

6° de onthaalbureaus;

7° de coördinatieceel Vlaamse E-government;

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

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

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

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

§ 5. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken

voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed voor statistische verwerking. De VMSW stelt een veiligheidscoördinator aan die de naleving van de wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer controleert en hierover op jaarlijkse basis rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder.

HOOFDSTUK X. Sancties

ART. 53.

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

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

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

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

De beslissing van de toezichthouder bevat :

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

ART. 54.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de ernst van de tekortkoming in de verplichtingen als huurder;
- 2° de weigering van begeleidingsmaatregelen die werden aangeboden door de verhuurder;
- 3° de duur van het verzuim om te voldoen aan de verplichtingen als huurder;
- 4° het aantal aanmaningen dat de huurder met betrekking tot het verzuim in zijn verplichtingen als huurder ontving;
- 5° de herhaling van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 6° de samenloop van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;

7° verzachtende omstandigheden;

8° de voortdurende of tijdelijke, algehele of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de verplichtingen als huurder te voldoen.

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

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

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

De toezichthouder verklaart het bezwaarschrift onontvankelijk als :

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

2° er geen gronden voor het bezwaar worden vermeld;

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

ART. 55.

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

HOOFDSTUK XI. Algemene bepaling

ART. 56.

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

HOOFDSTUK XII. Wijzigingsbepalingen

ART. 57.

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

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

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

ART. 58.

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

1° punt 5° wordt vervangen door wat volgt :

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

2° punt 7° wordt opgeheven.

ART. 59.

Artikel 3 en 4 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

ART. 60.

In artikel 6 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

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

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

ART. 61.

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

ART. 62.

In artikel 28 van hetzelfde besluit wordt § 1 opgeheven.

ART. 63.

In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting worden punt 3° en 9° vervangen door wat volgt :
"3° basishuurprijs : de marktwaarde van een sociale huurwoning, vermeld in artikel 38 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;";

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

ART. 64.

Artikel 11 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

ART. 65.

Artikel 17 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

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

ART. 66.

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

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

ART. 67.

Artikel 14 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

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

ART. 68.

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK XIII. Opheffingsbepalingen

ART. 69.

[...] [geschr. BVR 14 maart 2008, art. 55, 1°, I: 1 januari 2008]

De volgende besluiten worden opgeheven :

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

2° het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996, met uitzondering van hoofdstuk III;[en van artikel 1, 10°, 12°, 13° en 16°, en artikel 25, voor zover ze betrekking hebben op hetzelfde hoofdstuk III] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 55, 2°, I: 1 januari 2008]

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

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

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

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

[“Voor de toepassing van de niet opgeheven bepalingen van het besluit, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt onder geactualiseerde kostprijs verstaan: de som van alle uitgaven voor de oprichting of de verwerving van de woning, alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, evenals de waardering van gebouwen of gronden die kosteloos

verworven of in erfpacht gekregen zijn. Voordat die som gemaakt wordt, worden de kosten naargelang van het jaar waarin ze werden gemaakt, vermenigvuldigd met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de minister.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 55, 3°, I: 1 januari 2008]

HOOFDSTUK XIV. Overgangsbepalingen

ART. 70.

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

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

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

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

a) in 2009 met tweederde van het verschil tussen de in 2009 definitief vastgestelde basishuurprijs en de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs; [...] [geschr. BVR 14 maart 2008, art. 56, 1°, I: 1 januari 2008]

[b) in 2010 met een derde van het verschil tussen de in 2010 geldende basishuurprijs en de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs [verv. BVR 14 maart 2008, art. 56, 2°, I: 1 januari 2008]

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

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

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

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

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

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

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

+

waarbij :

1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;

2° de referentiehuurprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in § 2;

3° G gelijk is aan de gezinskorting, vermeld in artikel 45;

4° E gelijk is aan de energiecorrectie, vermeld in artikel 44;

5° de bedragen A, B, C en D afgelezen kunnen worden uit de volgende tabel :

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

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

De begrenzing, vermeld in het tweede lid, is :

1° 1/59e van het inkomen in het jaar 2008;

2° 1/57e van het inkomen in het jaar 2009;

3° 1/55e van het inkomen in het jaar 2010.

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

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

waarbij :

1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;

2° de referentiehuurprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in § 2;

3° G gelijk is aan :

a) 0,06 als er 1 persoon ten laste is;

b) 0,12 als er 2 personen ten laste zijn;

c) 0,32 als er 3 personen ten laste zijn;

d) 0,42 als er 4 personen ten laste zijn;

e) 0,52 als er 5 personen ten laste zijn;

f) 0,62 als er 6 of meer personen ten laste zijn.

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

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

De begrenzing, vermeld in het derde lid, is :

1° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2008;

2° 1/57ste van het inkomen in het jaar 2009;

3° 1/55ste van het inkomen in het jaar 2010.

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

1° het maximum van 5 % van de oorspronkelijke huurprijs en 20 euro, in 2008;

2° het maximum van 10 % van de oorspronkelijke huurprijs en 40 euro, in 2009;

3° het maximum van 15 % van de oorspronkelijke huurprijs en 60 euro, in 2010.

ART. 71.

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

ART. 72.

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

ART. 73.

Voor de kandidaat-huurders die [zijn] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 57, 1°, I: 1 januari 2008] ingeschreven met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 2, § 3, van het besluit van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gelden in afwijking van artikel 14 de verhoogde inkomensgrenzen van dat besluit.

[Voor de huurders die op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit een sociale huurwoning huren, geldt voor de toepassing van artikel 19, eerste lid, 2°, en 3°, ook de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 6°, niet] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 57, 2°, I: 1 januari 2008]

[**Art. 73bis.** In afwachting van de uitwerking van een doelgroepenplan kan een sociale huisvestingsmaatschappij die op basis van een intern toewijzingsreglement als vermeld in artikel 6, §5, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000, vermeld in artikel 73, gelijkvloerse sociale huurwoningen bij voorrang toewijst aan kandidaat-huurders die minstens 55 jaar oud zijn, die praktijk gedurende een periode van maximaal twaalf maanden vanaf de inwerkingtreding van dit besluit behouden.

In afwachting van de uitwerking van een leefbaarheidsplan en de toepassing van de daaraan

gekoppelde verhoogde inkomensgrenzen kan een sociale huisvestingsmaatschappij, voor zover zij de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 2, §3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000, vermeld in artikel 73, toepaste, die verhoogde inkomensgrenzen gedurende een periode van maximaal twaalf maanden vanaf de inwerkingtreding van dit besluit blijven toepassen.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij gebruikmaakt van de bepaling, vermeld in het eerste of tweede lid, moet ze dit in haar intern huurreglement vermelden.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 58, I: 1 januari 2008]

ART. 74.

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

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

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

HOOFDSTUK XV. Slotbepalingen

ART. 75.

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

ART. 76.

Dit besluit treedt in werking :

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

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

ART. 77.

§ 1. In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37, is voor een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn de waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de normale huurwaarde, vermeld in artikel 1, 16°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996.

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

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de normale huurwaarde, vermeld in § 1, met een beperking tot 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, [vierde lid,] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 59, I: 1 januari 2008] van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW. De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 78.

In afwachting van de inwerkingtreding van artikelen 38 tot en met 50, is voor een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de huurprijsberekening, vermeld in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996, van toepassing[, met dien verstande dat hij de vaststelling van het inkomen de indexatie, vermeld in artikel 1, 15°, niet wordt toegepast.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 60, 1°, I: 1 januari 2008]

[In afwijking van het eerste lid is de huurprijsberekening, vermeld in het eerste lid, niet van toepassing voor de sociale huurwoningen waarvoor krachtens artikel 94 of 96, §3, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, of krachtens artikel 70 of 72, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode een subsidie verleend is voor de renovatie, verbetering of aanpassing van één of meerdere gebouwen die hen al toebehoorden of waarvan de verwerving vereist is voor de realisatie van een sociaal woonproject.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 60, 2°, I: 1 januari 2008]

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

[In afwijking van het eerste en het derde lid blijft voor de woningen die verhuurd worden met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, de huurprijsberekening, vermeld in die besluiten, van toepassing zolang de huurcompensatie, vermeld in die besluiten, nog verleend wordt.] [ing BVR 14 maart 2008, art. 60, 3°, I: 1 januari 2008]

[Art. 78bis. §1. In afwijking van artikel 78, eerste lid, is in afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 voor een gemeente die, een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een OCMW dat partij is bij een PPS-overeenkomst, opgesteld ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting, de huurprijsberekening, vermeld in artikel 78, eerste lid, van toepassing, met dien verstande dat de basishuurprijzen voor de PPS-woningen van de PPS-overeenkomst vastgesteld worden volgens de werkwijze, vermeld in §2.

§2. Het Garantiefonds voor Huisvesting, vermeld in titel VI, hoofdstuk III, afdeling 3, van de Vlaamse Wooncode, bepaalt de basishuurprijzen voor de PPS-woningen van elke PPS-overeenkomst volgens de volgende werkwijze.

De jaarlijkse totale basishuurprijs voor alle PPS-woningen van een PPS-overeenkomst, aangegeven als B, wordt vastgesteld op 6,5 % van de initiële bouwkosten, bepaald in de offerte van de gegunde opdracht. Die kosten omvatten de ontwerp- en de ontwikkelingskostprijs, de kostprijs van de opbouw en de kostprijs van het recht van opstal, te verhogen met 12 % als compensatie voor de van toepassing zijnde btw op de erfpachtcanon.

De jaarlijkse totale basishuurprijs B wordt volgens het gewicht van de individuele kostprijs van de woningen verdeeld in jaarlijkse basishuurprijzen voor de individuele woningen, aangegeven als B_w.

De maandelijkse basishuurprijs voor een individuele woning, aangegeven als $B_{w,m}$, is het resultaat van de volgende formule: $B_{w,m} = B_w/12$. Dat bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2,5 % en wordt voor de eerste keer vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de erfpacht een aanvang neemt. Vanaf het kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de erfpacht een aanvang neemt, is de indexering van toepassing volgens $B_{w,m} \times 1,025^{k-1}$, waarbij k staat voor het rangnummer van de kalenderjaren gedurende de erfpacht. Als eerste kalenderjaar wordt het kalenderjaar genomen waarin de erfpacht een aanvang neemt.

Het Fonds, vermeld in het eerste lid, deelt de basishuurprijzen van elke PPS-woning voor de hele duur van de PPS-overeenkomst mee aan de gemeente die, het intergemeentelijke samenwerkingsverband of het OCMW dat partij is bij de PPS-overeenkomst, uiterlijk zes maanden voor de aanvang van de erfpacht.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 61, I: 1 januari 2008]

ART. 79.

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

Bijlage I

BIJLAGE

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

De ondergetekenden (1) :

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

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

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

d) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen vertegenwoordigd door : hierna genoemd "de verhuurder" enerzijds en de heer/Mevr. en/of Mevr./de heer wonende te hierna genoemd "de oorspronkelijke huurder" anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

HOEDANIGHEID VAN HUURDER

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

1° de oorspronkelijke huurder;

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

Deze persoon treedt toe tot deze huurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat;

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

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

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

. . . . (naam + voornaam + geboortedatum)

. . . .

. . . .

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

VOORWERP VAN DE HUUR

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

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

DUUR EN PROEFPERIODE (4)

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

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

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

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

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

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

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

HUURPRIJS

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

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

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

Art. 7. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor [de tiende dag] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 63, I: 1 januari 2008] van elke maand op rekeningnummer van de verhuurder. Alleen deze wijze van betalen bevrijdt de huurder van zijn verplichtingen. De stortings- of overschrijvingkosten vallen ten laste van de huurder.

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

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

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

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

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

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 16. Voorzover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de huurder, voorzover hij het nog niet heeft gevolgd en niet vrijgesteld is, is

de huurder verplicht het inburgeringstraject te volgen. (9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 19. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden

mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

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

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

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

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

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

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

WAARBORG (10)

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

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

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

B. Waarborg is een bankwaarborg

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

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

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

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

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

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

F. Gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

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

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

G. Er is geen waarborg verschuldigd.

H. De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

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

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

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

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

de verhuurder.

KOSTEN EN LASTEN

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

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

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

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

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

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

VERZEKERING

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

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

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

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

1° op initiatief van de huurder;

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

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

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

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

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de

verhuurder of de huurder met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven.

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

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

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

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

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

A. De beëindigingsmogelijkheden van de huurovereenkomst voor de huurder

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

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

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

Voorbeelden van ernstige tekortkomingen van de huurder zijn :

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

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

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

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

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

C. De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder

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

vermelde gevallen :

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

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

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

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

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

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

GESCHILLEN

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

GEMEEN RECHT

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

KEUZE VAN WOONST

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

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

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

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze

overeenkomst worden voor niet-geschreven gehouden. (12)

REGISTRATIE

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

De volgende bijlagen worden gevoegd bij deze overeenkomst :

.

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening Handtekening(en)

De verhuurder De huurder(s),

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

Nota's

(1) Schrappen wat niet past

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

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

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

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

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

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

(3) Zie voetnoot 2

(4) De proefperiode geldt niet als dit een huurovereenkomst betreft die wordt afgesloten in het

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

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

[(6) opgeheven BVR 14 maart 2008, art. 62, I: 1 januari 2008]

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

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

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

(10) In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37 van het sociaal huurbesluit, wordt in deze rubriek onder basishuurprijs' de contractuele huurprijs' verstaan als de verhuurder het VWF is en de normale huurwaarde, vermeld in artikel 1, 16°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996' als de verhuurder de gemeente of het O.C.M.W. is.

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

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

Bijlage II

BIJLAGE

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

De ondergetekenden :

a) het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres, gemeente) vertegenwoordigd door : hierna genoemd " het SVK " enerzijds en

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

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

HOEDANIGHEID VAN ONDERHUURDER

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

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

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

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

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

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

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

VOORWERP VAN DE HUUR

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

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

De duur en de opzegmogelijkheden van deze onderhuurovereenkomst hangen mede af van de opzegmogelijkheden en de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst afgesloten tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder. De duur van deze onderhuur kan dus nooit de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst overtreffen. De bepalingen van de hoofdhurovereenkomst

zijn opgenomen in artikelen 38 tot en met 41 van deze overeenkomst.

DUUR EN PROEFPERIODE (4)

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

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

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

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

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

HUURPRIJS

Art. 6. De huurprijs bedraagt euro per maand.

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

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

INDEXATIE (5)

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

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

waarbij :

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

OF

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

OF

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

HUURPRIJSHERZIENING

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

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

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

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

VERPLICHTINGEN VAN HET SVK

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

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

VERPLICHTINGEN VAN DE ONDERHUURDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 19. De onderhuurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van het SVK. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de

woning bij het einde van de onderhuurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door het SVK.

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

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

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

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

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

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

WAARBORG

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

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

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

B. Waarborg is een bankwaarborg

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

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

Bij wijze van waarborg wordt via het O.C.M.W. een bankgarantie gesteld, voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de

onderhuurder van zijn verplichtingen. Deze bankwaarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen.

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

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

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

F. Gespreide betaling van de waarborg aan het SVK

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

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

G. Er is geen waarborg verschuldigd.

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

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

KOSTEN EN LASTEN

Art. 26. De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar-verhuurder. De onderhuurder die van de vermindering van de onroerende voorheffing kan genieten, kan een beroep doen op de begeleiding van het SVK voor het aanvragen van deze vermindering.

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

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

A. Vast Bedrag

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald, betaalbaar in

vaste maandelijksse betalingen van. euro.

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

OF

B. Maandelijksse Provisie

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

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

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

VERZEKERING

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

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

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

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

1° op initiatief van de onderhuurder;

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

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

4° omdat de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst voor de onderhuurder

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

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

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

Voorbeelden van ernstige tekortkomingen van de onderhuurder zijn :

- 1° meermaals het huurgeld of de huurlasten niet of niet tijdig betalen;
- 2° zich niet als een goede huisvader gedragen en de leefbaarheid van de woonomgeving in het gedrang brengen, zodanig dat de eigenaar-verhuurder al verscheidene gegronde klachten van omwoners ontving of de politie al verscheidene malen proces-verbaal opstelde;
- 3° de weigering of het meermaals nalaten om de eigenaar-verhuurder de elementen mee te delen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs;
- 4° het niet betrekken van de sociale huurwoning door de onderhuurder samen met de aan hem

toegewezen minderjarige kinderen;

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

C. De opzegging van de onderhuurovereenkomst door het SVK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van het SVK zal hij de onderhuurder opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en hem tevens een afschrift van de opzeg aan de eigenaar-verhuurder bezorgen. Als het een negenjarige

hoofdhurovereenkomst betreft en het SVK de hoofdhurovereenkomst vervroegd beëindigt, is het SVK een vergoeding van drie maanden huur aan de onderhuurder verschuldigd.

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Opzeg voor eigen gebruik

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

OF

B. Uitsluiting opzeg voor eigen gebruik

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

OF

C. Beperking voor opzeg eigen gebruik

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

2. Opzegrecht voor verbouwingswerken (17)

A. Opzeg voor verbouwingswerken

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

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

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

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

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

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

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

OF

B. Uitsluiting opzeg voor verbouwingswerken

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

OF

C. Beperking opzeg voor verbouwingswerken

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

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding (19)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

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

OF

B. Uitsluiting ongemotiveerde opzeg met vergoeding

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

OF

C. Beperking ongemotiveerde opzeg met vergoeding

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

GESCHILLEN

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

GEMEEN RECHT

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

KEUZE VAN WOONST

Art. 43. De onderhuurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed.

Elke betekening geschiedt rechtsgeldig op dit adres, ook als de onderhuurder het goed verlaten heeft zonder het SVK officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuw adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (20)

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

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

REGISTRATIE

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

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening Handtekening(en)
Het SVK De onderhuurder(s),

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

Nota's

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

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

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

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

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

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

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

(3) Zie voetnoot 2

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Schrappen als het geen onderhuurovereenkomst betreft

(13) Gegevens van de hoofdhurovereenkomst invullen.

(14) Schrappen wat niet past : hoofdhurovereenkomst van negen jaar of hoofdhurovereenkomst van korte duur.

(15) Keuzemogelijkheid tussen A, B en C : schrappen wat niet past, in functie van de hoofdhurovereenkomst, en in geval van C verder aanvullen

(16) In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zijn uiteraard ook mogelijk (zie ook hoofdhurovereenkomst)

(17) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar op te zeggen voor verbouwingswerken of deze mogelijkheid

juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.

(18) De eigenaar- eigenaar-verhuurder kan opzeggen, als hij het voornemen heeft om het gehuurde goed of een gedeelte wederop te bouwen, te verbouwen of te renoveren, onder volgende voorwaarden :

- de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
- de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed.

(19) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar ongemotiveerd op te zeggen, mits betaling van een vergoeding aan het SVK van respectievelijk negen maanden of zes maanden huur of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.

(20) Schrapen indien niet van toepassing.

Bijlage III

BIJLAGE

Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder

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

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

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

3° de kosten verbonden aan :

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

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

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

d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;

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

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

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

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

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

huisvuilbelasting;

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

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

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

2° de kosten verbonden aan :

a) de aanleg van groenruimten;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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