

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

N. 94 — 3065

'S-Mac — 364801

29 SEPTEMBER 1994. — Besluit van de Vlaamse regering 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

De Vlaamse regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 6, § 1, IV, gewijzigd bij de wetten van 8 augustus 1988 en 16 januari 1989;

Gelet op de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, inzonderheid op artikel 80ter, ingevoegd bij het decreet van 30 oktober 1984;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 en door het besluit van de Vlaamse regering van 7 september 1994;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1993 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van gehandicapte personen in sociale woonwijken;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting gegeven op 28 september 1994;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1, vervangen door de wet van 4 juli 1989;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid, gemotiveerd door het feit dat een vereenvoudiging van het sociale huurstelsel zich opdringt en dat de sociale huisvestingsmaatschappijen, met het oog op de toepassing ervan in het komende kalenderjaar dringende de nodige voorbereidingen moeten kunnen treffen;

Op de voordracht van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

Artikel 1. In de zin van dit besluit dient te worden verstaan onder :

1° Vlaamse minister : het lid van de Vlaamse regering, bevoegd inzake huisvesting;

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

3° woning : het onroerend goed, ingericht voor de huisvesting van een gezin, met inbegrip van zijn bijhorigheden;

4° ongezonde woning : de woning die hetzij het voorwerp is van een besluit tot onbewoonbaarverklaring, hetzij door de Vlaamse minister als ongezond niet-verbeterbaar werd erkend op advies van de door hem daartoe gemachtigde ambtenaar, hetzij wordt gesloopt met het genot van een subsidie van het gewest, verlcend krachtens de Huisvestingscode;

5° gezin : de persoon die alleen woont of meerdere personen, die gewoonlijk in dezelfde woning samenwonen. De samenstelling van het gezin en elke wijziging hiervan moet door de kandidaat-huurder of huurder onmiddellijk aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij medegedeeld worden met akten van de burgerlijke stand of andere voldoende bewijskrachtige documenten;

6° huurder : de huurder en de persoon met wie de huurder wettelijk of gedurende een periode van ten minste 12 maanden feitelijk samenwoont;

7° referentiedatum : de datum van de inschrijving, de toewijzing of van de huurprijsherziening;

8° persoon ten laste :

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

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

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

— de kandidaat-huurder of huurder die, of van wie een gezinslid, onder de door de Vlaamse minister gestelde voorwaarden, erkend is als ernstig gehandicapt;

9° Inkomen : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, alsook van de niet belastbare vervangingsinkomsten van de huurder of van de kandidaat-huurder en van alle andere personen die met hem in dezelfde woning samenwonen, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum. Het inkomen van de inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend; het wordt niet aangerekend voor de familieleden tot de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn;

10° Referentiejaar : het derde jaar voorafgaand aan het jaar waarin hetzij de toewijzing, hetzij de huurprijsherziening plaatsvindt;

- 11° basishuurprijs : de huurprijs die bepaald wordt overeenkomstig artikel 9;
- 12° inkomenscoëfficiënt : functie waarbij de basishuurprijs in hoofde van elke individuele huurder wordt aangepast volgens inkomen en personen ten laste;
- 13° aangepaste huurprijs : het produkt van de basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt;
- 14° reële huurprijs : het door de huurder te betalen bedrag, vastgesteld overeenkomstig de artikelen 11, 12, 13 en 15;
- 15° huurlasten : de sommen die de huurder naast de huurprijs aan de sociale huisvestingsmaatschappij moet betalen als vergoeding voor de levering van goederen en diensten;
- 16° normale huurwaarde : de door de Raad van Bestuur van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij geraamde huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de private huurwoningmarkt;
- 17° kostprijs : de door de VHM goedgekeurde som van alle uitgaven, door de verhuurende sociale huisvestingsmaatschappij betaald, voor de oprichting of de verwerving van de woning alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerken. Deze kostprijs wordt definitief vastgesteld na de eindafrekening en, bij ontstentenis van de eindafrekening, aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring;
- 18° geactualiseerde kostprijs : de kostprijs, waarbij het betaalde bedrag, naar gelang het jaar van de laatste betaling van de respectievelijke werken, vermenigvuldigd wordt met de coëfficiënt die jaarlijks vóór 1 juli wordt vastgesteld door de Vlaamse minister, op voorstel van de VHM;
- 19° waarborg : het bedrag dat bij de toewijzing van de woning door de kandidaathuurder of door een lid van zijn gezin wordt gestort in handen van de verhuurende sociale huisvestingsmaatschappij om de naleving van zijn verbintenissen en zijn verplichtingen in alle omstandigheden te waarborgen en te bekomen dat hij zich zal gedragen als een goede huisvader voor wat het hem verleende genot als huurder betreft.

## HOOFDSTUK II

*Toelatingsvoorwaarden, inschrijving en toewijzing van de woning, afwijkingen, verhaal, huurovereenkomst*

### Toelatingsvoorwaarden

**Art. 2. § 1.** Een kandidaat-huurder kan enkel tot een voor verhuring beschikbare woning van een sociale huisvestingsmaatschappij worden toegelaten voor zover :

- 1° hij is ingeschreven in het in artikel 3 bedoelde register;
- 2° hij, noch een lid van zijn gezin op het ogenblik van de toewijzing noch op enig ander tijdstip in de periode van drie jaar die de datum van toewijzing voorafgaat, één of meer woningen volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft in binnen- of buitenland.

Voor de toepassing van deze voorwaarden wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse Gewest gelegen ongezone woning die door de volle eigenaar of de vruchtgebruiker zelf wordt bewoond;

3° hij een waarborg, vastgesteld door de vennootschap, met een maximum van 20 000 F, in haar handen heeft gestort.

De voorwaarde onder 2° geldt niet voor de kandidaat-huurder van minstens 65 jaar die een onaangepaste woning met een kadastraal inkomen van maximaal 45 000 F, die hij zelf bewoont, in eigendom of vruchtgebruik heeft voor zover hij bij zijn inschrijving in voormeld register de verbintenis heeft aangegaan om die woning te verhuren aan of, al dan niet om niet, ter beschikking te stellen van de sociale huisvestingsmaatschappij vanaf het ogenblik dat hem een sociale huurwoning wordt toegewezen. Die verhuring of ter beschikking stelling wordt geregeld via een overeenkomst met de sociale huisvestingsmaatschappij, opgemaakt overeenkomstig een model dat door de VHM wordt uitgewerkt.

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

- 750 000 F voor gehuwden en samenwonenden;
- 710 000 F voor alleenstaanden met een of meer personen ten laste;
- 480 000 F voor anderen.

De bedragen van 750 000 F en 710 000 F worden verhoogd met 41 100 F per persoon ten laste.

§ 3. Wanneer de kandidaat-huurder of de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het inkomen in aanmerking van het jaar volgend op het referentiejaar.

Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen werd ontvangen, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het inkomen in aanmerking van het jaar voorafgaand aan het jaar, waarin de huurovereenkomst ingaat.

Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen gekend is, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidige inkomen in aanmerking.

§ 4. De bepalingen van § 2 zijn niet van toepassing op de personen die tot de bemanning van Belgische vissersvaartuigen behoren noch op de mijnwerkers in actieve dienst of de mijnwerkers die tijdens het referentiejaar een inkomen als actief mijnwerker genoten doch inmiddels gepensioneerd werden of werkloos zijn ingevolge de gehele of gedeeltelijke herstructurering of sluiting van de N.V. Kempense Steenkoolmijnen.

### Inschrijving en inzage-recht van de kandidaat-huurders

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

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

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

De vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de modaliteiten van de actualisatie en de controle van die registers worden door de Vlaamse regering bepaald op voorstel van de VHM. Naar aanleiding van de actualisatie zal eveneens worden nagegaan of de kandidaat-huurder en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont nog voldoet aan de voorwaarden bepaald in artikel 2, § 1, 2° en § 2, zoniet zal zijn kandidatuur worden geschrapt.

Art. 4. § 1. Ieder meerderjarig natuurlijk persoon die voldoet aan de in artikel 2, § 1, 2° vermelde voorwaarde en wiens inkomen in het derde jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving niet meer bedraagt dan de grens bepaald in artikel 2, § 2, of wiens inkomen sinds dat jaar onder die grens is gedaald, kan zich laten inschrijven in het in artikel 3 bedoelde register, zonder dat daarbij bijkomende eisen kunnen worden gesteld.

Wanneer de kandidaat-huurders zich bij een sociale huisvestingsmaatschappij aanbieden om ingeschreven te worden moeten ze in kennis worden gesteld van de toelatingsvoorwaarden. Bij de inschrijving zelf moeten de kandidaat-huurders in kennis worden gesteld van het verhaalrecht zoals bepaald in artikel 7 en van de gevallen waarin hun kandidatuur uit het inschrijvingsregister kan worden geschrapt, zoals bepaald in artikel 4, § 3.

Een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum wordt hen overgemaakt. De Vlaamse minister bepaalt de vorm en de inhoud van dit bewijs, na advies van de VHM.

§ 2. Wanneer een kandidaat-huurder zich inschrijft bij een sociale huisvestingsmaatschappij voor een woning in een gemeente waarbinnen meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen actief zijn, wordt op eenvoudig verzoek van deze kandidaat-huurder zijn kandidatuur overgezonden naar de andere in deze gemeente actieve sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit verzoek wordt vermeld in het in § 1 bedoelde ontvangstbewijs. De andere sociale huisvestingsmaatschappijen waarnaar zijn kandidatuur is verzonden sturen de betrokken kandidaat-huurder eveneens een ontvangstbewijs.

Om de inschrijvingsregisters te kunnen actualiseren geven de sociale huisvestingsmaatschappijen die werkzaam zijn in dezelfde gemeente, elkaar om de drie maanden kennis van de nieuwe effectieve toewijzingen.

§ 3. Schraping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister kan enkel in de volgende gevallen :

1° op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder;

2° bij de tweede weigering door de kandidaat-huurder van een hem toegewezen woning die aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt. Deze schraping kan slechts indien er tussen de eerste weigering en het tweede aanbod van een woning een periode verlopen is van ten minste 3 maanden;

3° bij de actualisatie van het register, overeenkomstig de modaliteiten bepaald door de Vlaamse minister in uitvoering van artikel 3.

In de gevallen bedoeld in 2° en 3° wordt de kandidaat-huurder schriftelijk van de schraping op de hoogte gebracht. Kopie van het schrappingsbericht wordt aan de VHM-commissaris gestuurd. Een geschrapte kandidaat-huurder kan zich opnieuw laten inschrijven.

#### Toewijzing van de woningen en de controle op de toewijzing

Art. 5. § 1. De toewijzing van een woning gebeurt door het statutair bevoegd orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij, met kennisgeving aan de VHM-commissaris, die in beroep kan gaan bij de VHM overeenkomstig de bepalingen van § 4.

Behoudens in de gevallen bedoeld in § 2 en § 3 en onverminderd de toepassing van artikel 7, § 1, wordt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening gehouden met :

1° een rationele bezetting van de woning op grond van de gezinssamenstelling;

2° de eventuele prioriteiten zoals bedoeld in het vierde en het vijfde lid;

3° de chronologische volgorde der inschrijvingen in het register.

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

Zonder afbreuk te doen aan de rationele bezetting geniet achtereenvolgens voorrang voor de toewijzing van een woning, de kandidaat-huurder die :

1° huurder is van een niet aangepaste woning van de sociale huisvestingsmaatschappij en wenst te verhuizen naar een aan zijn gezinssamenstelling aangepaste woning van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij.

Voor die huurder geldt artikel 2, § 2, van dit besluit niet;

2° een inkomen heeft lager dan 480 000 F, voor 40 % van de binnen een bepaald jaar toe te wijzen woningen. Die voorrang geldt slechts voor zover minder dan 40 % van de huurders van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij een lager inkomen hebben;

3° in dezelfde gemeente hetzij een ongezonde woning ontruimt die hij reeds betrof op de datum van de onbewoonbaarverklaring of ongezonderkenning, hetzij een woning ontruimt die hij betrof op de datum waarop deze het voorwerp is van een onteigeningsbesluit of van een bevel tot sloping;

4° gewezen politieke gevangene of oorlogsinvaliden of zijn rechthebbende is.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan beslissen om bovendien voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die :

1° ten minste drie jaar inwoner is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2° ten minste drie jaar in het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij woont en verblijft of er ten minste drie jaar verbleven heeft in de periode van zes jaar voor de toewijzing.

In de geval van toepassing van het vijfde lid moet de sociale huisvestingsmaatschappij haar beslissing ter kennis brengen van alle kandidaat-huurders die ingeschreven zijn in het register, van de VHM-commissaris en van de VHM. Ze kan een dergelijke beslissing niet herzien dan na verloop van een termijn van ten minste 12 maanden.

§ 2. Wanneer het gaat om woningen, gebouwd bij toepassing van artikel 37 van de Huisvestingscode of gefinancierd in het kader van een bijzonder programma, onder beding van specifieke verbintenissen, dan zijn de bepalingen van § 1 slechts van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen.

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

§ 4. Binnen 5 werkdagen nadat hij in kennis werd gesteld van de beslissing omtrent de effectieve toewijzing van een woning kan de VHM-commissaris daartegen in beroep gaan bij de VHM. Hij stelt de sociale huisvestingsmaatschappij in kennis van zijn beroep. Het beroep is opschortend. De VHM beslist binnen de 20 werkdagen over het beroep. Het wordt geacht verworpen te zijn als de beslissing van de VHM niet binnen die termijn is betekend aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Naargelang de VHM-commissaris niet of wel in beroep is gegaan, mag de toewijzing slechts aan de kandidaat-huurder worden betekend na het verstrijken van de termijn voor het beroep of voor de betekening van de beslissing van de VHM.

§ 5. Het is bij de toewijzing van sociale huurwoningen de bedoeling een sociale mix te bekomen zodat getto's onmogelijk zijn. Daarom mag de sociale huisvestingsmaatschappij zich, met in achtname van de in artikel 2, § 2, bepaalde inkomensgrenzen, noch uitsluitend richten op de sociaal zwaksten, noch uitsluitend tot de best bedeelde in deze inkomensgroep. Elk jaar wordt door elke sociale huisvestingsmaatschappij een rapport bezorgd aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de Vlaamse minister over de toewijzingen, onder meer volgens inkomensklasse, gezinsgrootte en leeftijd.

#### Afwijkingen

**Art. 6. § 1.** De raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij of het door haar aangestelde verhuurcomité kan in individuele gevallen aan de VHM een gemotiveerde afwijking van de bepalingen van de artikelen 2, § 1, en 5 vragen. De aanvraag dient gebaseerd te zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard en vergezeld te zijn van het advies van de commissaris van de VHM bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

Voor het toewijzen van woningen aan kandidaat-huurders die het slachtoffer zijn van een brand of een natuurramp kan de raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij afwijken van de bepalingen van de artikelen 2, § 1, en 5, zonder de VHM te raadplegen. Deze toewijzing moet achteraf wel aan de VHM gemeld worden.

De beslissing van de VHM terzake wordt binnen de dertig dagen na de indiening van het voorstel ter kennis gebracht van de sociale huisvestingsmaatschappij en de commissaris. Bij gebrek aan kennisgeving binnen die termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

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

§ 3. De raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij kan, overeenkomstig de in § 1 vastgestelde procedure en om sociale redenen een afwijking vragen van de meerderjarigheidsvoorwaarde bepaald in artikel 4, § 1.

§ 4. De kandidaat-huurder die niet voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 2, § 1, 2<sup>o</sup> en die vaststelt dat de sociale huisvestingsmaatschappij geen afwijking te zijner gunste heeft gevraagd, kan die afwijking zelf vragen, mits daartoe een gemotiveerd verzoek te richten tot de VHM.

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

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

#### Verhaal

**Art. 7. § 1.** Een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning kan bij aangetekend schrijven verhaal indienen bij de VHM-commissaris van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij. De Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist in eerste instantie over dit verhaal.

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

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

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

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

#### Huurovereenkomst

**Art. 8. § 1.** De sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt haar woningen op grond van een typehuurovereenkomst vastgesteld door de Vlaamse regering, na advies van de VHM.

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

§ 2. De type-huurovereenkomst moet bepalen dat elke opzeg door de verhuurder moet gemotiveerd worden. Indien opzeg wordt betekend wegens wanbetaling aan een huurder met een inkomen van minder dan 480 000 F moet de sociale huisvestingsmaatschappij aantonen dat ze een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW.

### HOOFDSTUK III. — Vaststelling van de huurprijs

#### Basishuurprijs

**Art. 9. § 1.** Het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op ten minste 3 % en ten hoogste 7,5 % van de geactualiseerde kostprijs en mag nooit hoger zijn dan de normale huurwaarde. De maandelijkse basishuurprijs wordt afgerond naar het hogere tiental. De beperking van de basishuurprijs tot 7,5 % van de geactualiseerde kostprijs geldt niet voor woningen gebouwd vóór 1940.

Vooraleer ze worden toegepast moeten de vaststellingen en wijzigingen van de basishuurprijs en van de normale huurwaarde door de VHM worden goedgekeurd. Verhogingen van de basishuurprijs van 10 % en meer moeten door de Raad van Bestuur van de VHM worden goedgekeurd.

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

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

## Reële huurprijs

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

$$I_c = \frac{I + 30\,000}{480\,000}$$

waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met 33 000 F voor elk van de eerste twee personen ten laste. De inkomenscoëfficiënt wordt berekend, zonder enige beperking, tot op de vierde decimaal.

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

§ 3. Bij elke herziening van de basishuurprijs wordt de reële huurprijs herzien met inachtneming van het inkomen betreffende het referentiejaar. Wanneer voor dit jaar geen inkomen kan aangegeven worden, wordt gerefereerd naar het inkomen van het jaar volgend op het referentiejaar. Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen werd ontvangen wordt het inkomen van het jaar voorafgaand aan het jaar van de huurprijsherziening in aanmerking genomen. Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen gekend is, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidige inkomen in aanmerking.

## Huurvermindering voor grote gezinnen

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

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

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

De vermindering van onroerende voorheffing, waarop de huurder als hoofd van een groot gezin recht heeft krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomstenbelasting, wordt afgetrokken van de bij dit artikel bepaalde vermindering

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

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

§ 3. Het aan de sociale huisvestingsmaatschappij terug te storten bedrag wordt verlaagd met de in § 1, derde lid bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing

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

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

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

— wanneer het inkomen van een huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is t o v dat van het referentiejaar wordt de huur herzien vanaf de 1e dag van de maand, die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis gebracht heeft van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebreke daaraan wordt de vorige reële huurprijs, berekend in uitvoering van artikel 11, § 3, onmiddellijk opnieuw van toepassing;

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

## Te betalen huurprijs

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

**Art. 15.** De reële huurprijs mag niet hoger zijn dan een gedeelte de normale huurwaarde en anderdeels 1/60 van het inkomen, doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs. Onverminderd het bepaalde in artikel 1. 16° is de normale huurwaarde van een woning minimaal gelijk aan het resultaat van de volgende formule

$$\frac{\text{Kadastraal Inkomen van deze woning} \times 100 \times \text{index van september van het voorgaande jaar}}{60 \times \text{index van september 1974}}$$

## Informatieplicht

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

## Maximale huuropbrengst

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

## Batige huursaldi

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

## Huurlasten

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

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

HOOFDSTUK IV. — *Onderzoek naar het inkomen.*

**Art. 20.** Benevens het onderzoek naar het inkomen dat ze overeenkomstig artikel 2, § 2, moeten verrichten met het oog op de toelating van een kandidaat-huurder, gaan de sociale huisvestingsmaatschappijen jaarlijks over tot een onderzoek naar het inkomen van hun huurders betreffende het referentiejaar.

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

HOOFDSTUK V. — *Voorwaarden om huurder te blijven*

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

Deze is verplicht de huur op te zeggen met een opzegtermijn van één jaar. Bewijst de huurder evenwel dat bedoelde eigendom of vruchtgebruik vervreemd werd binnen deze termijn, dan vervalt de opzeg.

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

§ 2. Wanneer bij het jaarlijkse onderzoek naar het inkomen blijkt dat de inkomenscoëfficiënt van de huurder meer bedraagt dan 2, dan moet de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij onmiddellijk een evaluatie maken van de sociale situatie van de betrokkene en kan een gemotiveerde huuropzeg worden betekend met het oog op het vrijmaken van de woning, uiterlijk zes maanden na de datum van de huuropzeg. Deze blijft evenwel zonder gevolg wanneer de huurder ten laatste drie maanden voor het beëindigen van deze opzeg bewijst dat zijn inkomen het in vorig lid bedoelde bedrag niet meer overschrijdt.

HOOFDSTUK VI. — *Sancties, aanwending van de waarborg*

## Sancties

**Art. 23.** Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende verklaringen af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, gewijzigd bij de wet van 7 juni 1994, geeft elke door de sociale huisvestingsmaatschappij of door de VHM vastgestelde inbreuk op om het even welke bepaling van dit besluit aanleiding tot een onderzoek door de Raad van Bestuur van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij of van de VHM.

Blijkt uit dit onderzoek :

a) dat de huurder of een lid van zijn gezin nalaat de bij artikel 21 bedoelde documenten op het eerste verzoek van de sociale huisvestingsmaatschappij voor te leggen, dan kan deze de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin een eerste aanmaning betekend is aan de huurder, hem de normale huurwaarde aanrekenen;

b) dat de huurder ingevolge onjuist of onvolledige verklaringen onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten of dat hij of zijn gezinsleden weigeren de bij artikel 21 bedoelde toestemming te geven, dan is de huurovereenkomst van rechtswege nietig en dient het betrokken gezin de woning binnen de door de sociale huisvestingsmaatschappij gestelde termijn te ontruimen. De sociale huisvestingsmaatschappij bepaalt eveneens de vergoeding welke voor het onrechtmatig bewonen van de woning verschuldigd is.

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

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

## Aanwending van de waarborg

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

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

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

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

§ 4. De intrest die door de waarborg wordt opgebracht in hoofde van de huurder wordt gekapitaliseerd tijdens de duur van de huurovereenkomst. Deze intrest bestaat uit een basisrente en een getrouwheidspremie, gelijk aan deze van toepassing op de spaardeposito's bij de ASLK-Bank.

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

§ 2. De bedragen vermeld in de artikelen 2, § 2, 5, § 1, vierde lid, 2°, 8, § 2 en 11, § 1, worden op 1 januari 1995 en 1 januari 1996 aangepast aan de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen volgens de hiernavolgende formule :

$$\text{nieuw bedrag} = \frac{\text{basisbedrag} \times \text{index juni referentiejaar (basis 1988)}}{109,74}$$

Vanaf 1 januari 1997 worden ze jaarlijks aangepast volgens de hiernavolgende formule

$$\text{nieuw bedrag} = \frac{\text{basisbedrag} \times \text{gezondheidsindex juni referentiejaar (basis 1988)}}{108,15}$$

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

Financiële toestand van de erkende sociale huisvestingsmaatschappij en maatregelen van overheidswege

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

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

## HOOFDSTUK VII. — Overgangs- en slotbepalingen

**Art. 27. § 1.** In artikel 18, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 en door het besluit van de Vlaamse regering van 7 september 1994, worden de woorden "van 28 november 1990" geschrapt.

§ 2. In artikel 1, 7°, van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1993 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van gehandicapte personen in sociale woonwijken worden de woorden "van 28 november 1990" geschrapt.

**Art. 28.** Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 1990 tot reglementering van het sociale huurstelsel in toepassing van artikel 80ter van de huisvestingscode, wordt opgeheven, met uitzondering van de bepaling van artikel 12, § 2 en § 3 ervan, wat betreft de terugbetaling van de huurverminderingen m.b.t. de aan de inwerkingtreding van dit besluit voorafgaande jaren.

**Art. 29.** In afwachting van de uitvoering, naargelang het geval, door de Vlaamse regering of door de Vlaamse minister, van de bepalingen van de artikelen 3, 4e lid, 4, § 1, 3e lid, 7, § 2, 8, § 1, eerste lid, blijven de bepalingen van de besluiten van de Vlaamse regering van 25 januari 1985 met betrekking tot het register der kandidaturen en het inschrijvingsbewijs, van 5 maart 1985 betreffende het verhaal, van 5 maart 1985 betreffende de type-huurovereenkomst en van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten van toepassing op de in dit besluit bedoelde verhuringen.

**Art. 30.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1995.

**Art. 31.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 29 september 1994.

De minister-president van de Vlaamse regering,

L. VAN DEN BRANDE

De Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting,

N. DE BATSELIER

## TRADUCTION

## MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTÉ FLAMANDE

F. 94 — 3065

[S-Mac — 36480]

**29 SEPTEMBRE 1994. — Arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80ter du Code du Logement**

Le Gouvernement flamand;

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 6, § 1er, IV, modifiée par les lois du 8 août 1988 et du 16 janvier 1989;

Vu le Code du Logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et ratifié par la loi du 2 juillet 1971, notamment l'article 80ter, inséré par le décret du 30 octobre 1984;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 portant l'exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993 et par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 septembre 1994;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1993 visant l'encouragement des projets en matière de logement indépendant de personnes handicapées dans des quartiers sociaux;

Vu l'avis de la Société flamande du Logement;

Vu l'accord du Ministre flamand des Finances et du Budget donné le 28 septembre 1994;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1er, remplacé par la loi du 4 juillet 1989;

Vu l'urgence, motivée par le fait qu'une simplification du régime de location sociale s'impose et que les sociétés de location sociales agréées doivent être en mesure de prendre d'urgence les mesures nécessaires en vue de son application au cours de la prochaine année civile;

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

Après délibération,

Arrêté :

CHAPITRE Ier. — Dispositions générales

Article 1er. Au sens du présent arrêté, il faut entendre par :

1° ministre flamand : le membre du Gouvernement flamand ayant le logement dans ses attributions;

2° société de location sociale : une société de location sociale agréée par la Société flamande de Location sociale dénommée ci-après "VHM", en ce qui concerne les habitations qui lui appartiennent;

3° habitation : le bien immobilier aménagé pour le logement d'un ménage, y compris ses attenances;

4° habitation insalubre : l'habitation qui, soit a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, soit a été reconnue insalubre et non améliorable par le Ministre sur avis du fonctionnaire délégué à cet effet, soit est démolie avec le bénéfice d'une subvention de la Région, octroyée en vertu du Code du Logement;

5° ménage : la personne habitant seule ou plusieurs personnes habitant normalement sous le même toit. La composition du ménage et toute modification de celui-ci doivent immédiatement être signalées par le candidat-locataire ou par le locataire à la société de location sociale concernée par présentation d'actes de l'état civil ou d'autres documents probants;

6° locataire : le locataire et la personne avec laquelle le locataire cohabite légalement ou de fait depuis une période d'au moins douze mois;

7° date de référence : la date de l'inscription, de l'attribution ou de la révision du loyer;

8° personne à charge :

— l'enfant qui à la date de référence est domicilié à l'adresse du locataire ou du candidat-locataire et :

- qui a au moins 18 ans ou qui est plus âgé et qui bénéficie des allocations familiales ou d'orphelins;

- qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par le Ministre;

— le candidat-locataire ou le locataire, ou dont un membre du ménage, est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre;

9° revenu : la somme des revenus passibles de l'impôt des personnes physiques, ainsi que les revenus de remplacement non imposables du locataire ou du candidat-locataire et de toutes les autres personnes qui occupent avec lui la même habitation, à l'exception des enfants célibataires qui ont fait partie du ménage sans interruption et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de référence. Seule la moitié des revenus des ascendants des cohabitants est prise en considération; le revenu des membres du ménage jusqu'au deuxième degré qui sont reconnus handicapés graves et qui ont au moins 65 ans, n'est pas pris en considération;

10° année de référence : la troisième année précédant l'année pendant laquelle a lieu soit l'attribution, soit la révision du loyer;

11° loyer de base : le prix fixé conformément à l'article 9;

12° coefficient de revenu : fonction par laquelle le loyer de base de chaque locataire individuellement est adapté suivant ses revenus et les personnes à charge;

13° loyer adapté : le produit du loyer de base et du coefficient de revenu;

14° loyer réel : le montant à payer par le locataire, fixé conformément aux articles 11, 12, 13 et 15;

15° charges locatives : les sommes dues par le locataire, outre le loyer, à la société de location sociale en paiement de biens ou de services;



16° valeur locative normale : le loyer estimé par le conseil d'administration de la société de location sociale concernée d'une habitation-comparable dans les environs sur le marché locatif privé;

17° coût : la somme approuvée par la "VHM" de toutes les dépenses supportées par la société de location sociale bailleresse pour la construction ou pour l'acquisition de l'habitation ainsi que pour des travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation exécutés. Ce coût est fixé définitivement après le décompte final ou à défaut, il sera fixé provisoirement lors de la première location;

18° coût actualisé : le coût étant entendu que le montant payé, selon l'année du dernier paiement des travaux respectifs, est multiplié par le coefficient fixé annuellement avant le 1er juillet par le Ministre flamand, sur la proposition de la "VHM";

19° caution : le montant versé aux mains de la société de location sociale bailleresse par le candidat-locataire ou par un membre de son ménage en vue de garantir, dans toutes les circonstances, le respect de ses engagements et de ses obligations et d'assurer qu'il se conduira en bon père de famille quant à la jouissance qui lui est accordée en sa qualité de locataire.

## CHAPITRE II

### *Conditions d'admission, inscription et attribution de l'habitation, dérogations, recours, contrat de bail*

#### Conditions d'admission

**Art. 2. § 1er.** Un candidat-locataire ne peut être admis à une habitation mise en location par une société de location sociale que pour autant s'il répond aux conditions suivantes :

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

2° que ni lui, ni un membre de son ménage, ne possède une ou plusieurs habitations en pleine propriété ou en usufruit en Belgique ou à l'étranger au moment de l'attribution ou à tout autre moment dans une période de trois ans précédant cette date. Pour l'application de ces conditions il ne sera pas tenu compte d'une habitation insalubre située dans la Région flamande qui est habitée par la personne ayant la pleine propriété ou par l'usufruitier lui-même;

3° qu'il ait versé une caution aux mains de la société, fixée par cette dernière, plafonnée à 20 000 F.

La condition visée au point 2° ne s'applique pas au candidat locataire âgé d'au moins 65 ans qui occupe lui-même, ou en est propriétaire ou usufruitier, une habitation inadaptée avec un revenu cadastral plafonné à 45 000 F pour autant qu'il s'est engagé à louer cette habitation, ou de la mettre ou de ne pas la mettre à la disposition de la société de location sociale à partir du moment où une habitation sociale lui est attribuée. Cette location ou cette mise à la disposition est réglée par un contrat passé avec la société de location sociale et dressé conformément à un modèle élaboré par la "VHM".

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

— 750 000 F pour les personnes mariées et les cohabitants;

— 710 000 F pour les personnes isolées ayant une ou plusieurs personnes à charge;

— 450 000 F pour les autres.

Les montants de 750 000 F et de 710 000 F sont majorés de 41 000 F par personne à charge.

§ 3. Lorsque le candidat-locataire ou la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait ne bénéficiait pas de revenus au cours de l'année de référence, la société de location sociale prend en considération les revenus de l'année suivant l'année de référence. Lorsqu'aucun revenu n'est perçu au cours de cette année, la société de location sociale prend en considération les revenus de l'année précédant l'année au cours de laquelle le contrat de location entre en vigueur.

Lorsqu'aucun revenu n'est connu au cours de cette année, la société de location sociale prend en considération les revenus actuels.

§ 4. Les dispositions du § 2 ne s'appliquent pas aux personnes appartenant aux membres d'équipage de bateaux de pêche belges, ni aux ouvriers mineurs en service actif ou aux ouvriers mineurs qui ont perçu pendant l'année de référence un revenu en qualité d'ouvrier mineur actif, mais qui depuis lors ont perdu leur emploi suite à la restructuration globale ou partielle ou fermeture de la "N.V. Kempense Steenkoolmijnen".

#### Inscription et droit de regard des candidats-locataires

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

La société de location sociale tient le registre à la disposition du Ministre flamand ou de son délégué et de la "VHM"; le Ministre peut à tout moment réclamer une copie du registre.

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

La forme, le contenu, la façon et les modalités de leur actualisation, et le contrôle de ces registres sont déterminés par le Gouvernement flamand sur la proposition de la "VHM". En raison de l'actualisation, il sera également vérifié si le candidat-locataire et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait répond toujours aux conditions fixées à l'article 2, § 1er, 2°, faute de quoi la candidature sera rayée du registre.

**Art. 4. § 1er.** Toute personne physique majeure répondant à la condition mentionnée dans l'article 2, § 1er, 2°, et dont les revenus de la troisième année précédant l'année d'inscription ne dépassent pas la limite visée à l'article 2, § 2, ou dont les revenus sont descendus en-dessous de cette limite depuis cette année, peut se faire inscrire au registre visé à l'article 3, sans que des conditions supplémentaires puissent être imposées.

Lorsque les candidats-locataires se présentent auprès d'une société de location sociale pour être inscrits, ils doivent être informés des conditions d'admission. Lors de l'inscription-même, les candidats-locataires doivent être mis au courant du droit de recours tel que déterminé à l'article 7 et des cas dans lesquels leur candidature peut être rayée de la liste d'inscription, tel que déterminé à l'article 4, § 3.

Un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription leur est transmis. Le Ministre flamand fixe la forme et le contenu de cet accusé de réception, après avis de la "VHM".

§ 2. Lorsqu'un candidat-locataire s'inscrit auprès d'une société de location sociale pour une habitation située dans une commune dans laquelle plusieurs sociétés de location sociales sont actives, la candidature de ce candidat-locataire est transmise sur simple demande aux autres sociétés de location sociales actives dans cette commune. Cette demande est mentionnée dans l'accusé de réception visé au § 1er. Les autres sociétés de location sociale auxquelles sa candidature a été envoyée envoient également un accusé de réception au candidat-locataire concerné.

Afin de pouvoir actualiser les registres d'inscription, les sociétés de location sociale actives dans la même commune se communiquent tous les trois mois les nouvelles attributions effectives.

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

1° sur demande du candidat-locataire;

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

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

Dans les cas visés aux points 2° et 3°, le candidat-locataire est informé par écrit de la radiation. Une copie de l'avis de radiation est envoyée au commissaire de la "VHM". Un candidat-locataire ayant fait l'objet d'une radiation peut se faire réinscrire.

#### Attribution d'une habitation et contrôle de l'attribution

Art. 5. § 1er. L'attribution d'une habitation se fait par l'organisme statutairement compétent de la société de location sociale, avec notification au commissaire de la "VHM"; ce dernier peut se pourvoir en appel auprès de la "VHM" conformément aux dispositions du § 4.

Sauf dans les cas visés aux §§ 2 et 3 et sans préjudice de l'application de l'article 7, § 1er, il est tenu compte lors de l'attribution, dans l'ordre :

1° de l'occupation rationnelle de l'habitation sur base de la composition du ménage;

2° des priorités éventuelles visées aux §§ 4 et 5;

3° de l'ordre chronologique des inscriptions au registre.

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

Sans préjudice de l'occupation rationnelle, une priorité d'attribution d'une habitation est cependant accordée, dans l'ordre, au candidat-locataire :

1° qui est locataire d'une habitation non-adaptée de la société de location sociale et qui désire occuper une habitation adaptée à la composition de son ménage de la même société de location sociale.

L'article 2, § 2, ne s'applique pas à ce locataire;

2° perçoit un revenu inférieur à 480 000 F, pour 40 % du nombre d'habitations à attribuer pendant une année déterminée. Cette priorité ne s'applique que pour autant que moins de 40 % des locataires de la société de location sociale concernée bénéficient d'un revenu plus bas;

3° qui, soit évacue une habitation insalubre dans la même commune, qu'il occupait déjà à la date de la déclaration d'inhabitabilité ou à la date où l'habitation est reconnue insalubre, soit évacue une habitation qu'il occupait à la date où celle-ci a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'un ordre de démolition.

4° qui est ancien prisonnier politique ou invalide de guerre où son ayant droit.

La société de location sociale peut décider en outre d'accorder une priorité au candidat-locataire :

1° qui est depuis au moins 3 ans habitant de la commune où est située l'habitation à attribuer;

2° qui habite et réside depuis au moins 3 ans dans le ressort de la société de location sociale ou qui y a résidé pendant au moins 3 ans pendant la période de 6 ans précédant l'attribution.

En cas d'application du cinquième alinéa, la société de location sociale doit notifier sa décision à tous les candidats-locataires qui sont inscrits au registre, au commissaire de la "VHM" et à la "VHM". Elle ne peut revoir une telle décision qu'après un délai d'au moins 12 mois.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'habitations constituées en application de l'article 37 du Code du Logement ou financées dans le cadre d'un programme spécial, avec stipulation d'engagements particuliers, les dispositions du § 1er ne sont d'application que pour autant que ces engagements soient respectés.

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

§ 4. Le commissaire de la "VHM" peut se pourvoir en appel auprès de la "VHM" dans les 5 jours ouvrables après qu'il ait été informé de la décision relative à l'attribution effective d'une habitation. Il informe la société de location sociale de cet appel. L'appel est suspensif. La "VHM" décide de l'appel dans les 20 jours ouvrables. Il est censé rejeté lorsque la décision de la "VHM" n'a pas été notifiée à la société de location sociale dans ce délai.

Selon que le commissaire de la "VHM" s'est pourvu en appel ou non, l'attribution ne peut être notifiée au candidat-locataire qu'après l'échéance du délai de l'appel ou de la signification de la décision de la "VHM".

§ 5. Un objectif prioritaire lors de l'attribution d'habitations sociales, est d'aboutir à un amalgame social afin d'éviter la formation de ghettos. Pour cette raison et compte tenu des limites des revenus fixées dans l'article 2, § 2, la société de location ne peut ni s'adresser exclusivement aux plus faibles sur le plan social, ni au mieux lotis dans cet échelon de revenus. Chaque année, la société de location sociale communique un rapport relatif aux attributions à la "VHM" et au Ministre flamand, entre autres selon l'échelon de revenu, la composition du ménage et l'âge.

## Dérégations

**Art. 6. § 1er.** Le conseil d'administration de chaque société de location sociale ou le comité de location désigné par elle, peut demander une dérogation motivée aux dispositions des articles 2, § 1er, et 5 à la "VHM" dans des cas individuels. Cette demande doit être basée sur des circonstances particulières de nature sociale et être accompagnée de l'avis du commissaire de la "VHM" auprès de la société de location sociale.

Pour l'attribution d'habitations aux candidats-locataires qui sont victimes d'un incendie ou d'un désastre naturel, le conseil d'administration de chaque société de location sociale peut déroger aux dispositions des articles 2, § 1er, et 5, sans consulter la "VHM". Cette attribution sera néanmoins ultérieurement communiquée à la "VHM".

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

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

§ 3. Le conseil d'administration d'une société de location sociale peut, conformément à la procédure fixée au § 1er et pour des raisons sociales, demander une dérogation à la condition de majorité fixée à l'article 4, § 1er.

§ 4. Le candidat-locataire qui ne répond pas aux conditions mentionnées dans l'article 2, § 1er, 2°, et qui constate que la société de location sociale n'a pas demandé une dérogation en sa faveur, peut demander cette dérogation lui-même, à condition qu'il envoie une demande motivée à la "VHM".

La "VHM" demande l'avis de la société de location sociale concernée et du commissaire de la "VHM".

La décision de la "VHM" est notifiée au demandeur, à la société de location sociale concernée et au commissaire de la "VHM" dans les trente jours après réception de la demande.

## Recours

**Art. 7. § 1er.** Un candidat-locataire qui estime être lésé par l'attribution d'une habitation peut, par envoi recommandé à la poste, introduire un recours auprès du Commissaire de la "VHM" de la société de location sociale concernée. Le Conseil d'Administration de la société de location sociale décide en première instance de ce recours.

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

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

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

§ 2. Le Ministre flamand détermine la procédure de recours et d'appel, sur avis de la "VHM".

## Contrat de location

**Art. 8. § 1er.** La société de location sociale loue ses habitations sur base d'un contrat de location arrêté par le Gouvernement flamand, sur avis de la "VHM".

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

§ 2. Le contrat-type de location doit déterminer que chaque préavis par le locataire doit être motivé. Lorsque le préavis est notifié pour défaut de paiement à un locataire ayant un revenu inférieur à 480 000 F, la société de location sociale doit prouver qu'elle a fait appel à l'intervention du CPAS.

## CHAPITRE III. — Fixation du loyer

## Loyer de base

**Art. 9. § 1er.** Le montant annuel du loyer de base de l'habitation est fixé à 3 % au moins et à 7,5 % au plus du coût actualisé et ne dépassera jamais la valeur locative normale. Le loyer de base mensuel est arrondi à la dizaine supérieure. La limitation du loyer de base à 7,5 % du coût actualisé ne s'applique pas aux habitations construites avant 1940.

Avant leur application, les fixations et les modifications du loyer de base et de la valeur locative normale doivent être approuvées par la "VHM".

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

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

## Loyer réel

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

$$Ic = \frac{I + 30\,000}{480\,000}$$

I étant égal au revenu de l'année de référence diminué de 33 600 F pour chacune des deux premières personnes à charge. Le coefficient du revenu est calculé, sans aucune limitation, jusqu'au quatrième décimal.

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

§ 3. Toute révision du loyer de base donne lieu à une révision du loyer réel en fonction du revenu perçu pendant l'année de référence. Lorsqu'aucun revenu n'a été perçu au cours de cette année, il est référé au revenu de l'année suivant l'année de référence. Lorsqu'aucun revenu n'a été perçu au cours de cette année, c'est le revenu de l'année précédant l'année d'adaptation du loyer qui est pris en compte.

#### Réduction de loyer pour familles nombreuses

**Art. 12. § 1er.** Les sociétés de location sociale sont tenues d'accorder les réductions suivantes aux locataires ayant au moins trois personnes à charge :

- 20 % du loyer de base pour 3 personnes à charge;
- 30 % du loyer de base pour 4 personnes à charge;
- 40 % du loyer de base pour 5 personnes à charge;
- 50 % du loyer de base pour 6 personnes ou plus à charge.

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

La réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit au titre de chef de famille nombreuse en vertu des lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus, est déduite de la réduction prévue au présent article.

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

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

§ 3 Le montant à rembourser à la société est diminué de la réduction du précompte immobilier visé au § 1er, troisième alinéa.

§ 4 Le locataire doit transmettre à la société de location sociale toutes les pièces attestant son droit à une réduction du loyer réel.

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

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

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

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

#### Loyer à payer

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

**Art. 15.** Le loyer réel ne peut être supérieur à la valeur locative d'une part, et à 1/60 du revenu d'autre part, mais en aucun cas il ne sera inférieur à la moitié du loyer de base. Sans préjudice des dispositions de l'article 1er, 16°, la valeur locative normale d'une habitation est au moins égale au résultat de la formule suivante

$$\frac{\text{revenu cadastral de l'habitation} \times 100 \times \text{indice de septembre de l'année précédente}}{60 \times \text{indice de septembre 1974}}$$

#### Obligation d'information

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

#### Produit locatif maximal

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

#### oldes locatifs créditeurs

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

#### Charges locatives

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

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

CHAPITRE IV. — *Contrôle des revenus*

**Art. 20.** En marge du contrôle des revenus qu'elles sont tenues d'effectuer conformément à l'article 2, § 2, en vue de l'admission d'un candidat-locataire, les sociétés de location sociales procèdent annuellement au contrôle du revenu de leurs locataires par rapport à l'année de référence.

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

CHAPITRE V. — *Conditions pour rester locataire*

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

Celle-ci est tenue de résilier le bail moyennant un préavis d'un an. La résiliation reste sans effet lorsque le locataire fournit la preuve que la propriété ou l'usufruit visés ont été aliénés au cours de ce délai.

Lorsque l'acquisition d'une habitation visée au premier alinéa se fait sans frais, la société de location sociale peut proposer une dérogation motivée conformément à la procédure fixée à l'article 6, § 1er.

**§ 2.** Lorsqu'il ressort du contrôle annuel du revenu que le coefficient du revenu du locataire est supérieur à 2, le Conseil d'Administration de la société de location sociale doit immédiatement procéder à une évaluation de la situation sociale de l'intéressé, et une résiliation motivée du bail peut être notifiée en vue de libérer l'habitation au plus tard six mois après la date de la résiliation du bail. Cette résiliation reste cependant sans effet si le locataire, au plus tard trois mois avant l'expiration du préavis, fournit la preuve que son revenu ne dépasse plus le montant visé à l'alinéa précédent.

CHAPITRE VI. — *Sanctions, affectation de la caution*

## Sanctions

**Art. 23.** Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou de poursuites judiciaires en application de l'arrêté royal du 31 mai 1933 concernant les déclarations à faire en matière de subventions, d'indemnités et d'allocations, modifié par la loi du 7 juin 1994, toute infraction constatée par la société de location sociale ou par la "VHM" à une quelconque disposition du présent arrêté, donne lieu à une enquête par le Conseil d'Administration de la société de location sociale concernée ou de la "VHM".

Lorsqu'il ressort de cette enquête :

a) que le locataire ou un membre de son ménage omet de produire les documents visés à l'article 21 à la première requête de la société de location sociale, celle-ci peut lui réclamer la valeur locative au premier jour du deuxième mois qui suit le mois au cours duquel une première sommation lui a été envoyée;

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

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

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

## Affectation de la caution

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

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

**§ 2.** A la résiliation du bail, pour quelque motif que ce soit, la société de location sociale peut de plein droit déduire de la caution toute somme qui lui serait due par le locataire.

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

**§ 4.** L'intérêt produit par la caution au profit du locataire est capitalisé pendant la durée du bail. Cet intérêt comprend un intérêt de base et une prime de fidélité égaux à ceux qui s'appliquent aux dépôts d'épargne à la C.G.E.R.

**Art. 25. § 1er.** Tous les calculs ayant pour résultat un nombre décimal sont arrondis au nombre naturel supérieur.  
 § 2. Les montants visés aux articles 2, § 2, 5, § 1er, quatrième alinéa, 2°, 8, § 2, et 11, § 1er, sont adaptés au 1er janvier 1995 et au 1er janvier 1996 à l'évolution de l'indice des prix de détail suivant la formule suivante :

$$\text{nouveau montant} = \frac{\text{montant de base} \times \text{indice juin année de référence (base 1988)}}{109,74}$$

A partir du 1er janvier 1997, ils seront annuellement adaptés selon la formule suivante :

$$\text{nouveau montant} = \frac{\text{montant de base} \times \text{indice de la santé juin année de référence (base 1988)}}{108,15}$$

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

Situation financière de la société de location sociale et mesures prises par les autorités publiques

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

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

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

**Art. 27. § 1er.** Dans l'article 18, § 1er, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 portant exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 1993 et par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 septembre 1994, les mots "du 28 novembre 1990" sont supprimés.

§ 2. Dans l'article 1, 7°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1993 portant encouragement des projets en matière de logement indépendant de personnes handicapées dans des quartiers sociaux, les mots "du 28 novembre 1990" sont supprimés.

**Art. 28.** L'arrêté du Gouvernement flamand du 28 novembre 1990 réglant le régime de location sociale en application de l'article 80ter du Code du Logement, est abrogé, à l'exception de la disposition de son article 12, § 2 et § 3, relative au remboursement des réductions du loyer se rapportant aux années précédant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Art. 29.** Dans l'attente de l'exécution, selon le cas, par le Gouvernement flamand ou par le Ministre flamand des dispositions des articles 3, 4e alinéa, 4, § 1er, 3e alinéa, 7, § 2, 8, § 1er, premier alinéa, les dispositions des arrêtés du Gouvernement flamand du 25 janvier 1985 relatives au registre des candidatures et aux récépissés, du 5 mars 1985 relatives au recours, du 5 mars 1985 relatives au contrat-type de location et du 25 janvier 1985 relatives aux charges locatives, restent d'application aux locations visées au présent arrêté.

**Art. 30.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 1995.

**Art. 31.** Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 29 septembre 1994.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

L. VAN DEN BRANDE

Le Ministre flamand de l'Environnement et du Logement,

N. DE BATSELIER

N. 94 — 3066

[S-Mac — 36412]

#### 29 SEPTEMBER 1994. — Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 6 juli 1994 houdende diverse bepalingen inzake de financiering van de gemeenten

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 6 juli 1994 houdende diverse bepalingen inzake de financiering van de gemeenten;

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

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat dringend regelen moeten worden bepaald om de gemeentebesturen, die door onvoorziene uitgaven worden getroffen, in de mogelijkheid te stellen de in het voormelde decreet van 6 juli 1994 bedoelde uitzonderlijke subsidiëring aan te vragen;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor begroting, gegeven op 28 september 1994;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden; Na beraadslaging,

Besluit :

#### Afdeling 1. — Begrippen

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

1° het decreet: het decreet van 6 juli 1994 houdende diverse bepalingen inzake de financiering van de gemeenten;

2° de commissie: de in het decreet bedoelde adviescommissie die de Vlaamse minister adviseert over de toekenning van een uitzonderlijk aanvullend aandeel uit het Vlaams Gemeentefonds ingesteld bij decreet van 31 juli 1990 en/of van een uitzonderlijk aanvullend trekkingsrecht uit het Investeringsfonds, ingesteld bij decreet van 20 maart 1991;

3° de Vlaamse minister: de Vlaamse minister bevoegd voor de ondergeschikte besturen.