

N. 2000 — 3172

[C — 2000/36171]

20 OKTOBER 2000. — Besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurwoningstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op titel VII;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 14 september 1988, 14 december 1988 en 14 november 1990 en 19 december 1996;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale woningen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 22 mei 1991 en van 15 oktober 1996;

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 bij de besluiten van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 en 12 juni 1995;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd;

Gelet op 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;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;

Gelet op het advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 4 en 11 april 2000;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de Begroting, gegeven op 7 juli 2000;

Gelet op het verzoek om spoedbehandeling gemotiveerd door de omstandigheid dat de wachtlijsten voor de toewijzing van een sociale huurwoning bijzonder lang zijn en de nood aan sociale woningen bijzonder groot is en dat de inwerkingtreding van dit besluit een eerste stap zal zijn om deze problematiek op te lossen. De voorgestelde wijzigingen (bijvoorbeeld door de versoepeling van de eigendomsvoorwaarde voor oudere kandidaat-huurders) willen hieraan verhelpen en moeten daarom zo snel mogelijk kunnen in werking treden;

Overwegende dat het voorontwerp de verbetering van de leefbaarheid van het sociaal woningpatrimonium in het algemeen en van bepaalde wooncomplexen in het bijzonder wil ondersteunen en dat maatregelen hier dringend noodzakelijk zijn. Daarom voorziet het voorontwerp in een algemene maar beperkte verhoging van de inkomensgrenzen en in een bijkomende verhoging in welbepaalde sociale huisvestingsmaatschappij die een grote concentratie van lage inkomens hebben. Deze moeten zo snel mogelijk in werking treden. De sector moet ook hier de mogelijkheid hebben om deze aanpassingen voor te bereiden en aan de (kandidaat) huurders te communiceren. De zorg voor de leefbaarheid vertaalt zich ook in de wijziging van de toewijzingsregels : elke sociale huisvestingsmaatschappij moet bij de toewijzing rekening houden met de leefbaarheid en de rationale bezetting en zal deze regels moeten neerleggen in een haar specifieke situatie aangepast toewijzingsreglement. De sociale huisvestingsmaatschappij met een grote concentratie lage inkomens die van de verhoogde inkomensgrens willen genieten zullen daarenboven een leefbaarheidsplan moeten voorleggen. Ook dat moet kunnen worden voorbereid. Elke vertraging in de inwerkingtreding van het nieuwe sociale huurwoningstelsel zou een en ander hypothekeren;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de kans moeten krijgen om een aantal wijzigingen zoals deze betreffende de huurprijsberekening voor te bereiden, onder meer door de aanpassing van de informaticatoepassingen. De nieuwe huurprijsberekening treedt in werking op 1 januari 2001, datum van de jaarlijkse huurprijsberekening;

Overwegende dat het huidige sociaal huurbesluit onvoldoende een antwoord kan bieden op deze maatschappelijke problematiek;

Gelet op het advies 30725/3 van de Raad van State, gegeven op 29 september 2000, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 2° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Definities

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder :

1° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2° Vlaamse Wooncode : decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

3° opdrachthouder : opdrachthouder voor de sociale huisvesting, bedoeld in artikel 44 van de Vlaamse Wooncode of bij het ontbreken daarvan, de VHM-commissaris in toepassing van artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut of bij het ontbreken daarvan de VHM;

4° huurder :

a) de particuliere ondertekenaar bij de aanvang van de huurovereenkomst;

b) de partner die wettelijk samenwoont of gehuwd is met de huurder;

c) de partner die gedurende twaalf maanden vanaf de melding aan de verhuurder feitelijk samenwoont met de huurder en, op voorwaarde dat de huurder ermee instemt, de huurovereenkomst mee heeft ondertekend;

5° kandidaat-huurder : de persoon die ingeschreven is in het register der kandidaat-huurders;

6° verhuurder : een sociale huisvestingsmaatschappij en de VHM voor de woningen die haar toebehoren;

7° ongeschikt verklaarde woning : een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode of door het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting en overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode ongeschikt werd verklaard;

8° onbewoonbaar verklaarde woning : een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag worden bewoond, en onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode of overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

9° campingverblijf : elke vorm van openluchtrecreatief verblijf, tent uitgezonderd, gelegen op een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven, bedoeld in artikel 2 van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven;

10° referentiedatum : naar gelang van het geval de datum van de inschrijving, de toewijzing, de huurprijsherziening of de actualisatie van het kandidatenregister;

11° referentiejaar : het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de inschrijving, de actualisatie van het register, de toewijzing of de huurprijsherziening plaatsvindt;

12° persoon ten laste :

a) 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 18 of ouder is en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;

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

b) de kandidaat-huurder of de huurder die zelf en/of het gezinslid, dat erkend is als ernstig gehandicapt, onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de bijstand aan personen, gesteld heeft;

13° inkomen : de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de huurder of de kandidaat-huurder en van alle andere personen die met hem dezelfde woning betrekken of zullen betrekken, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking bij de (kandidaat-)huurder hebben ingewoond en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum;

Het inkomen van de inwonende ascendenten van de huurder of de kandidaat-huurder 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;

14° rationale bezetting : de bezetting van een woning, waarbij rekening gehouden wordt met de samenstelling van het gezin van de huurder en de fysieke toestand van de huurder en van allen die met hem de woning betrekken of zullen betrekken;

15° basishuurprijs : de door het beslissingsorgaan van de verhuurder of de door dit orgaan aangestelden, vastgestelde huurprijs zoals bepaald in artikel 10 en 11;

16° inkomenscoëfficiënt : het resultaat van de functie waarbij de basishuurprijs wordt aangepast volgens het inkomen en het aantal personen ten laste van de huurder;

17° aangepaste huurprijs : het product van de basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt, berekend overeenkomstig artikel 12;

18° reële huurprijs : het door de huurder maandelijks te betalen bedrag, vastgesteld overeenkomstig artikel 13 tot en met 16;

19° huurlasten : de sommen die de huurder naast de reële huurprijs aan de verhuurder moet betalen als vergoeding voor de levering van goederen en diensten;

20° waarborg : het bedrag van maximaal 25 000 frank, dat bij de toewijzing van de woning door de kandidaat-huurder of door een lid van zijn gezin wordt gestort in handen van de verhuurder;

21° basishuurcoëfficiënt : het percentage waarmee de geactualiseerde kostprijs wordt vermenigvuldigd om de basishuurprijs te berekenen;

22° normale huurwaarde : de door het beslissingsorgaan van de verhuurder geraamde huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de private huurwoningmarkt;

23° kostprijs : de door de VHM goedgekeurde som van alle uitgaven die door de verhurende sociale huisvestingsmaatschappij betaald zijn voor de oprichting of de verwerving van de woning, alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerken, evenals de door de VHM goedgekeurde waardering van gebouwen of gronden, die kosteloos verworven zijn of in erfpacht gekregen. Deze kostprijs wordt definitief vastgesteld na de eindafrekening en bij ontstentenis van de eindafrekening, aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring;

24° geactualiseerde kostprijs : de kostprijs, waarbij het betaalde bedrag, naar gelang van het jaar van de laatste betaling van de respectievelijke werken, vermenigvuldigd wordt met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de minister, op voorstel van de VHM;

25° dakloze : de particulier die op basis van bewijzen door de VHM wordt beschouwd als thuisloos of de particulier die bewijst dat hij in de periode van zes maanden die voorafging aan de inschrijving cumulatief voldeed aan de volgende voorwaarden :

1° geen houder was, geheel noch gedeeltelijk, van een zakelijk recht op een woning;

2° niet beschikte over een recht van bewoning, behalve indien dat recht betrekking had op een tijdelijke opvang om psychische, medische of sociale redenen;

3° niet heeft ingewoond bij verwanten of familieleden tot en met de tweede graad.

HOOFDSTUK II. — *Inschrijvingsvoorwaarden, inschrijving, toelatingsvoorwaarden, toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing, afwijking, beroep, huurovereenkomst*

Afdeling 1. — Inschrijvingsvoorwaarden

Art. 2. § 1. Iedere meerderjarige natuurlijke persoon, van wie het inkomen van het referentiejaar de in § 2, respectievelijk § 3, vermelde grenzen niet overschrijdt, kan zich laten inschrijven in het in artikel 3 bedoelde register.

§ 2. De grenzen, bedoeld in § 1 bedragen :

1° 600 000 frank voor een alleenstaande zonder persoon ten laste;

2° 650 000 frank voor een alleenstaande gehandicapte;

3° 900 000 frank, vermeerderd met 50.000 frank per persoon ten laste, voor anderen;

§ 3. In afwijking van § 2 kan een sociale huisvestingsmaatschappij met een gemiddelde inkomenscoëfficiënt lager dan 1 op 1 december, in het daaropvolgende kalenderjaar vanaf het ogenblik van de goedkeuring van het intern toewijzingsreglement ingevolge artikel 6, § 6, meerderjarige natuurlijke personen inschrijven met een inkomen tot :

- 1° 900 000 frank voor een alleenstaande zonder persoon ten laste;
- 2° 950 000 frank voor een alleenstaande gehandicapte;
- 3° 1 200 000 frank, vermeerderd met 50 000 frank per persoon ten laste, voor anderen;

Zodra de gemiddelde inkomenscoëfficiënt op 1 december opnieuw hoger is dan 1 vervalt de inschrijvingsmogelijkheid van de kandidaat-huurders, bepaald in het eerste lid, vanaf 1 januari van het daaropvolgende kalenderjaar.

§ 4. Wanneer de kandidaat-huurder tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Wanneer het inkomen van het referentiejaar de in § 2 of § 3 vermelde grens overschrijdt maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

Afdeling 2. — Inschrijving en inzagerecht van de kandidaat-huurders

Art. 3. § 1. Elke verhuurder houdt een register bij waarin volgens de orde van hun indiening, de aanvragen van de kandidaat-huurders worden ingeschreven met vermelding van de eventuele, in artikel 6 bedoelde, voorrangregels. De verhuurder houdt het register ter beschikking van de minister of zijn afgevaardigde, van de opdrachthouder en van de VHM.

Gelijktijdig wordt ten behoeve van alle in voornoemd register ingeschreven kandidaat-huurders een tweede register bijgehouden waarin hen een maximaal inzagerecht wordt gewaarborgd. In dit register worden eveneens de toewijzingen weergegeven die werden gedaan gedurende het huidige en het voorgaande kalenderjaar. De opdrachthouder moet de conformiteit tussen beide registers nazien.

De inschrijvingsregisters worden minstens om de twee jaar geactualiseerd. De gegevens van de kandidaat-huurders die minder dan zes maanden zijn ingeschreven, blijven daarbij buiten beschouwing.

Naar aanleiding van de actualisatie zal worden nagegaan of de kandidaat-huurder en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont nog voldoen aan de voorwaarden, bepaald in artikel 2, § 2, respectievelijk § 3, zoniet zal zijn kandidatuur worden geschrapt.

De opdrachthouder oefent het toezicht uit op deze verrichtingen.

§ 2. Een persoon die zich aanbiedt om ingeschreven te worden, moet in kennis worden gesteld van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

De kandidaat-huurders ontvangen een inschrijvingsbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum, het inschrijvingsnummer, de sociale woning(en) van hun voorkeur, de toewijzingsregels, alsook het beroepsrecht zoals bepaald in artikel 8 en de gevallen waarin hun kandidatuur uit het inschrijvingsregister kan worden geschrapt, zoals bepaald in artikel 3, § 4. De minister bepaalt, na advies van de VHM, de vorm van dit inschrijvingsbewijs.

§ 3. Wanneer een particulier zich inschrijft bij een verhuurder voor een woning in een gemeente waarin meerdere verhuurders actief zijn, wordt de kandidatuur op een eenvoudig verzoek van deze kandidaat-huurder binnen een termijn van 15 kalenderdagen vanaf de inschrijving overgezonden naar de andere verhuurders die in deze gemeente actief zijn. Dit verzoek wordt vermeld in het in § 2, tweede lid, bedoelde inschrijvingsbewijs. De andere verhuurders sturen de betrokken kandidaat-huurder binnen een termijn van 15 kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur eveneens een inschrijvingsbewijs.

§ 4. Ambtshalve schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister kan enkel in de volgende gevallen :

1° bij de tweede weigering of het niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt toegewezen die aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt. Deze schrapping kan alleen indien er tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het tweede aanbod van een woning, een periode verlopen is van ten minste 3 maanden. Het onbestelbaar terugkeren van de brief waarbij hem een woning toegewezen wordt, wordt gelijkgesteld met het niet-reageren van de kandidaat-huurder;

2° bij de actualisatie van het register overeenkomstig § 1;

3° op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk van de schrapping op de hoogte gebracht in de gevallen, bedoeld in 1° en 2°. Bij een schrapping ten gevolge van het onbestelbaar terugkeren van de brief waarbij hem een woning toegewezen wordt, moet de kandidaat-huurder niet schriftelijk op de hoogte worden gebracht. De opdrachthouder wordt van alle schrappingen op de hoogte gebracht. Een geschrapte kandidaat-huurder kan zich opnieuw laten inschrijven.

§ 5. De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe bij de inschrijving om elke wijziging in de gezinssamenstelling en elke adreswijziging onmiddellijk aan de betrokken verhuurder mee te delen.

Afdeling 3. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 4. § 1. Een kandidaat-huurder kan enkel tot een voor verhuring beschikbare woning van een verhuurder worden toegelaten voorzover :

1° hij ingeschreven is in het register dat in artikel 3 bedoeld wordt;

2° hij op het ogenblik van de toewijzing voldoet aan de inkomensvoorwaarde, zoals vastgelegd in artikel 2;

3° hij en de leden van het gezin op het ogenblik van de toewijzing géén woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse Gewest gevestigd campingverblijf.

§ 2. Van de bepaling in § 1, 3° wordt afgeweken indien :

1° de woning in kwestie die gelegen is in het Vlaamse Gewest, het voorwerp is van een onteigeningsbesluit en door de kandidaat-huurder zelf wordt bewoond;

2° de woning in kwestie die gelegen is in het Vlaamse Gewest onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en door de kandidaat-huurder zelf wordt bewoond;

3° de woning in kwestie die gelegen is in het Vlaamse Gewest, onaangepast is en door de kandidaat-huurder zelf wordt bewoond;

4° de kandidaat-huurder minstens 55 jaar oud is en de woning zelf bewoont;

5° de kandidaat-huurder gehandicapt is en ingeschreven is voor een ADL-woning, zoals bepaald 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.

Bovendien zal de woning in kwestie in de gevallen, bedoeld in 2° tot en met 5° :

1° ofwel uiterlijk 1 jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning onder bezwarende titel vervreemd worden en zal daarbij aan de betrokken verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven worden;

2° ofwel voor een periode van minstens 9 jaar verhuurd worden aan of, al dan niet kosteloos, ter beschikking gesteld worden van de verhuurder vanaf het ogenblik dat de sociale huurwoning betrokken wordt. Indien de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuring of terbeschikkingstelling, zal aan de betrokken verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven worden.

Deze verhuring of terbeschikkingstelling wordt geregeld via een overeenkomst met de verhuurder, opgemaakt overeenkomstig een model dat wordt uitgewerkt door de VHM.

Afdeling 4. — Toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing

Art. 5. De toewijzing van een woning gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de door hem aangestelden. Die aangestelden moeten periodiek aan het beslissingsorgaan verslag uitbrengen over de wijze waarop ze van hun bevoegdheid hebben gebruikgemaakt. De toewijzing moet ter kennis gebracht worden van de opdrachthouder. Ze mag alleen worden uitgevoerd na het verstrijken van de beroepstermijn, bepaald in artikel 44, § 4, van de Vlaamse Wooncode.

De toewijzing kan door een verhuurder worden geweigerd aan een persoon die huurder geweest is van een verhuurder en aan wie op basis van artikel 98, § 3 van de Vlaamse Wooncode de opzeg werd betekend of van wie de huurovereenkomst door de rechter werd ontbonden. Indien de opzegging of ontbinding gebeurde op basis van artikel 98, § 3, 2° van de Vlaamse Wooncode, kan de toewijzing enkel geweigerd worden indien de schulden bij een verhuurder op het ogenblik van de aanvraag niet werden afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd indien door de kandidaat-huurder een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling, werd aangegaan.

Art. 6. § 1. De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het in artikel 3, § 1, bedoelde register met toepassing van de voorrangsregels, genoemd in het tweede lid.

De volgende kandidaat-huurder krijgt achtereenvolgens voorrang :

1° die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend indien de beschikbare woning is aangepast aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap;

2° van wie het beroep overeenkomstig artikel 8 ontvankelijk en gegrond werd verklaard;

3° die overeenkomstig de artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, § 3 en 90, § 1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode en artikel 4, § 3, van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd, opnieuw moet worden gehuisvest. Voor de toepassing van de eigendomsvoorwaarde wordt er geen rekening gehouden met de te ontruimen woning. Voor de huurder van een sociale woning die opnieuw gehuisvest wordt door dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij geldt artikel 2, § 2 en § 3 niet;

4° die aanspraak kan maken op de toepassing van § 3;

5° die huurder is van een woning van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wenst te verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet, indien de huurder de verplichtingen, bedoeld in artikel 23, § 3 is nagekomen.

Voor die huurder gelden artikel 2, § 2 en § 3 niet;

6° die in het Vlaamse Gewest zijn hoofdverblijfplaats heeft :

a) in een campingverblijf voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit;

b) in een, overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, onbewoonbaar verklaarde woning, waarvan de ontruiming noodzakelijk is;

c) in een, overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning, die volgens het advies van de gewestelijke ambtenaar, bedoeld in artikel 2, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, ongeschikt of onbewoonbaar is ten gevolge van ten minste drie problemen van categorie III in verband met stabiliteit en vocht. Bovendien is het noodzakelijk dat de woning ontruimd wordt;

d) in een woning die hij betrok op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.

Eenzelfde woning of campingverblijf kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de in a) tot en met d) vermelde voorrang. Om in aanmerking te komen voor de in a) tot en met c) vermelde voorrang moet de kandidaat-huurder de woning of het campingverblijf sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

§ 2. Na toepassing van de verplichte voorrangsregels kan de sociale huisvestingsmaatschappij beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van :

1° ofwel de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2° ofwel een gemeente binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Indien een sociale huisvestingsmaatschappij gebruikmaakt van de mogelijkheid die bepaald is in eerste lid, brengt ze haar beslissing ter kennis van alle kandidaat-huurders die ingeschreven zijn in het in artikel 3 bedoelde register, van de VHM en van de opdrachthouder. Ze kan die beslissing pas herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

§ 3. Wanneer 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 § 1 tot en met § 2 alleen van toepassing voorzover die verbintenissen zijn nagekomen.

§ 4. Bij de toewijzing van een woning moet evenwel steeds rekening worden gehouden met de leefbaarheid en met de rationele bezetting van de woning. Met leefbaarheid wordt bedoeld de zorg voor een optimale leefbaarheid van het patrimonium in het algemeen en van een woningcomplex in het bijzonder. De zorg voor een optimale leefbaarheid kan onder meer het nastreven van een sociale vermenging inhouden.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting zal ook rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/of bij wie de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft of co-ouderschap uitoefent en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven.

§ 5. Om geldig te kunnen toewijzen krachtens dit besluit, keurt het beslissingsorgaan van elke sociale huisvestingsmaatschappij voorafgaandelijk een intern toewijzingsreglement goed. Het intern toewijzingsreglement bevat het aan zijn specifieke situatie aangepaste kader waarin de sociale huisvestingsmaatschappij de toewijzingsregels van dit besluit zal toepassen.

Het intern toewijzingsreglement moet minstens regels bevatten in verband met de wijze waarop de sociale huisvestingsmaatschappij:

- 1° de zorg voor een optimale leefbaarheid zal realiseren door preventieve of door andere maatregelen;
- 2° de sociale vermenging zal nastreven;
- 3° de rationele bezetting zal toepassen;
- 4° sociale netwerken zal versterken en ondersteunen;
- 5° de bewoners zal informeren en zal zorgen voor een structurele inbedding van de bewonersparticipatie in de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 6° bijzondere aandacht besteedt aan de meest behoeftige gezinnen en aan alleenstaanden.

De verhuurder moet, binnen een termijn van drie maanden na de publicatie van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad*, een intern toewijzingsreglement ter goedkeuring aan de afdeling woonbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap voorleggen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verhuurder geen toewijzingen meer doen van sociale huurwoningen. De afdeling woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap moet binnen een termijn van drie maanden het intern toewijzingsreglement al dan niet goedkeuren. Bij overschrijding van deze termijn wordt het intern toewijzingsreglement geacht stilzwijgend te zijn goedgekeurd.

Het intern toewijzingsreglement is openbaar.

§ 6. Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij meerderjarige natuurlijke personen wil inschrijven onder de voorwaarden van artikel 2, § 3, moet het intern toewijzingsreglement daarenboven een leefbaarheidsplan bevatten waarin aangegeven wordt hoe de sociale huisvestingsmaatschappij in samenspraak met de bewoners en de lokale besturen de leefbaarheid wil verhogen en welke ingrepen hiertoe zullen worden gerealiseerd. Het leefbaarheidsplan wordt opgemaakt, hetzij voor het gehele patrimonium van een sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij voor een of meerdere wijken of gebouwen.

Een sociale huisvestingsmaatschappij die vaststelt dat ze beantwoordt aan de voorwaarden van artikel 2, § 3 en die hiervan gebruik wenst te maken, dient bij de afdeling woonbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap onmiddellijk een leefbaarheidsplan in ter aanvulling van het in § 5 bedoelde intern toewijzingsreglement. De afdeling woonbeleid moet binnen drie maanden het leefbaarheidsplan al dan niet goedkeuren. Bij overschrijding van deze termijn wordt het leefbaarheidsplan geacht stilzwijgend te zijn goedgekeurd.

§ 7. Een sociale huisvestingsmaatschappij die voldoet aan de voorwaarden van § 6, kan maximaal 20 % van de toewijzingen op jaarbasis doen aan kandidaat-huurders die ingeschreven werden onder de voorwaarden van artikel 2, § 3.

Die regel blijft van toepassing zolang er ingevolge artikel 2, § 3 reglementair ingeschreven kandidaat-huurders in de registers staan en voorzover zij op het ogenblik van de toewijzing nog voldoen aan de voorwaarden van artikel 2, § 3 en artikel 4, § 1.

§ 8. De afdeling Woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap kan te allen tijde haar machtiging tot toewijzing intrekken wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij in gebreke blijft bij de uitvoering van het in § 5 en § 6 bedoelde intern aanvullend toewijzingsreglement. In dit geval beslist de afdeling Woonbeleid over het tijdstip en de voorwaarden van de intrekking.

Afdeling 5. — Afwijkingen

Art. 7. § 1. Het beslissingsorgaan van iedere verhuurder of de door dit orgaan aangestelden kunnen in individuele gevallen aan de VHM een gemotiveerde afwijking van de bepalingen van artikel 4, met uitzondering van § 1, 2°, en van artikel 6 vragen. In voorkomend geval kan hierbij aan de kandidaat-huurder een bijkomende voorwaarde opgelegd worden. De aanvraag moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard en vergezeld zijn van het advies van de opdrachthouder.

De beslissing van de VHM terzake wordt ten laatste acht werkdagen na de indiening van het volledig dossier ter kennis gebracht van de verhuurder en van de opdrachthouder. De datumstempel van ontvangst bij de VHM geldt als datum van indiening. Bij gebrek aan kennisgeving binnen die termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

In de beheersovereenkomst, afgesloten tussen de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen kan worden opgenomen dat de sociale huisvestingsmaatschappij de afwijkingen niet ter goedkeuring moet voorleggen aan de VHM. De genomen beslissingen moeten achteraf wel aan de VHM gemeld worden, vergezeld van het advies van de opdrachthouder.

§ 2. Voor het toewijzen van woningen aan kandidaat-huurders die het slachtoffer zijn van een brand of een natuurramp kan het beslissingsorgaan van de verhuurder of de door hem aangestelden, na positief advies van de opdrachthouder, afwijken van de bepalingen van artikel 2, 4 en 6.

De toewijzingen volgens het eerste lid moeten achteraf aan de VHM gemeld worden, vergezeld van het advies van de opdrachthouder. In zijn beslissing vermeldt het beslissingsorgaan van de verhuurder of de door hem aangestelden, de duur van de huurovereenkomst, die korter kan zijn dan negen jaar.

§ 3. Voor de inschrijving en de toewijzing van de in artikel 6, § 1, 1° bedoelde woningen kan de verhuurder, overeenkomstig de in § 1 vastgestelde procedure, een afwijking vragen aan de VHM van de bepalingen van artikel 2, § 1, artikel 4 en artikel 6.

§ 4. Het beslissingsorgaan van een verhuurder kan, overeenkomstig de in § 1 vastgestelde procedure een afwijking vragen van de meerderjarigheidsvoorwaarde zoals bepaald in artikel 2, § 1.

§ 5. Een O.C.M.W. kan ten behoeve van daklozen aan het beslissingsorgaan van een sociale huisvestingsmaatschappij een afwijking vragen, zoals bepaald in § 1. Het beslissingsorgaan kan alleen, binnen een termijn van tien werkdagen, op gemotiveerde wijze weigeren op dit verzoek tot afwijking in te gaan. Indien het beslissingsorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij wenst in te gaan op de vraag tot afwijking, moet de in § 1 bepaalde procedure gevolgd worden.

§ 6. De kandidaat-huurder die vaststelt dat de verhuurder voor hem, overeenkomstig § 1 tot en met § 5, geen afwijking heeft gevraagd, kan die afwijking zelf vragen, op voorwaarde dat daarvoor een gemotiveerd verzoek gericht wordt aan de VHM.

De VHM wint het advies in van de betrokken verhuurder en van de opdrachthouder. De beslissing van de VHM wordt binnen twintig werkdagen na ontvangst van het verzoek ter kennis gebracht van de verzoeker, de verhuurder en de opdrachthouder. Bij gebrek aan kennisgeving binnen die termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

Afdeling 6. — Beroepsmogelijkheid

Art. 8. § 1. Een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door de toewijzing van een woning kan hiertegen per aangetekende brief beroep indienen bij de opdrachthouder van de betrokken verhuurder, die in eerste instantie beslist over dit beroep.

Wordt dit beroep ontvankelijk en gegrond bevonden, dan beschikt de benadeelde kandidaat-huurder over de voorrang, bepaald in artikel 6, § 1, 2°.

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

Dit hoger beroep wordt ingesteld bij de VHM.

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

Afdeling 7. — Huurovereenkomst

Art. 9. § 1. De verhuurder verhuurt zijn woningen op grond van een typehuurovereenkomst die overeenkomstig artikel 100, § 1, van de Vlaamse Wooncode is vastgesteld door de VHM en goedgekeurd door de Vlaamse regering.

§ 2. In de typehuurovereenkomst worden de verplichtingen van de huurder opgesomd, waarvan de niet-naleving een reden tot opzegging van de huurovereenkomst kan zijn. De typehuurovereenkomst bepaalt dat elke opzeg door de verhuurder gemotiveerd moet worden.

Onverminderd artikel 98, § 3, van de Vlaamse Wooncode en de andere verplichtingen, vervat in dit besluit, zijn ernstige tekortkomingen ten aanzien van de volgende verplichtingen van de huurder een bijzondere reden voor opzegging :

1° een huurder moet zich als een goede huisvader gedragen en er in het bijzonder voor zorgen dat zijn gedrag de leefbaarheid van zijn woonomgeving niet in het gedrang brengt;

2° een huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting indien de verhuurder een herhuisvesting, ingevolge een verbetering, aanpassing of renovatie van de door hem betrokken sociale huurwoning, noodzakelijk acht.

De opdrachthouder moet een opzegging goedkeuren, indien ze voortspuit uit een ernstige tekortkoming ten aanzien van de verplichting, zoals bepaald in het tweede lid, 1°.

De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. wanneer hij opzeg betekent aan een huurder, van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder bedraagt dan 540.100 frank.

HOOFDSTUK III. — Vaststelling van de huurprijs

Afdeling 1. — Basishuurprijs

Art. 10. Het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op ten minste 3 % en ten hoogste 9 % van de geactualiseerde kostprijs. De maandelijkse basishuurprijs wordt afgerond naar het hogere tiental. De beperking van de basishuurprijs tot 9 % geldt niet voor woningen die, op het ogenblik van de huurprijsbepaling, meer dan 40 jaar geleden voorlopig opgeleverd werden.

Vaststelling en wijziging van de basishuurprijs moeten door de VHM worden goedgekeurd. Een stijging van de basishuurcoëfficiënt met meer dan 10 % moet door de raad van bestuur van de VHM worden goedgekeurd. Indien door de sociale huisvestingsmaatschappij een beheerscontract met de VHM werd afgesloten, kan van deze goedkeuringsbepalingen afgeweken worden.

Jaarlijks, uiterlijk op 1 juli worden de coëfficiënten voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs van de woningen vastgesteld met inachtneming enerzijds van de jaargemiddelden van de oprichtings- en verwervingskosten van de woningen en anderzijds van de verouderingsgraad van de woningen.

Art. 11. Behalve in geval van door de verhuurder 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.

Afdeling 2. — Huurprijsberekening

Art. 12. § 1. De aangepaste huurprijs is het product van de maandelijkse basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt.

§ 2. Voor het bepalen van de aangepaste huurprijs wordt de inkomenscoëfficiënt (Ic) verkregen door de toepassing van de volgende formule :

$$Ic = \frac{I + 60\,000}{630\,000}$$

waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met 37.800 frank voor elk van de eerste twee personen ten laste.

Art. 13. § 1. De reële huurprijs is gelijk aan de aangepaste huurprijs, verlaagd met de in toepassing van artikel 14 toegestane huurverminderingen en rekening houdend met de in § 4 en in artikel 15 opgelegde beperkingen of aanpassingen van de basishuurprijs.

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

§ 3. Bij elke herziening van de basishuurprijs wordt de reële huurprijs herzien met inachtneming van het inkomen betreffende het referentiejaar. Wanneer voor dat jaar geen inkomen kan worden aangegeven, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin een inkomen genoten werd.

§ 4. De reële huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de normale huurwaarde en anderzijds 1/60 van het inkomen, doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs.

Onverminderd het bepaalde in artikel 1, 2^o, is de normale huurwaarde van een woning minimaal gelijk aan het resultaat van de volgende formule :

$$\frac{\text{kadastraal inkomen van de woning} \times 100 \times \text{Index van september van het voorgaande jaar}}{60 \times 96,11 \text{ (index september 1974)} \times 12}$$

Art. 14. § 1. De verhuurder moet aan zijn huurders met ten minste 3 personen ten laste onderstaande verminderingen toekennen :

1° 20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;

2° 30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;

3° 40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;

4° 50 % op de basishuurprijs voor 6 of meer personen ten laste.

De in het eerste lid bedoelde procentuele verminderingen blijven ongewijzigd gedurende het hele 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 Vlaamse Gewest aan de verhuurder het verschil terugbetaald tussen de 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 verhuurder toegekende huurvermindering, maar is beperkt tot de in § 1, eerste lid, vermelde percentages.

Bij zijn aanvraag tot terugbetaling moet de verhuurder aan het Vlaamse Gewest een verklaring overleggen die voor iedere betrokken huurder de gegevens van de berekening van de vermindering omvat, alsmede een attest waarbij hij bevestigt het aantal personen ten laste te hebben gecontroleerd.

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

§ 4. De huurder moet aan de verhuurder alle stukken overleggen om zijn recht op vermindering van de reële huurprijs te bewijzen.

Art. 15. In afwijking van artikel 13, § 3, wordt de reële huurprijs opnieuw berekend in de volgende gevallen :

1° in geval van overlijden of pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, alsmede wanneer inwonenden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening 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 feiten met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht;

2° wanneer het inkomen van een huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van dat van het referentiejaar, wordt de huur herzien vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis gebracht heeft van de verhuurder. Op dat ogenblik kan de verhuurder aan de huurder vragen om het voortduren van deze toestand om de zes maanden opnieuw te bewijzen. Indien dit bewijs niet wordt geleverd, wordt de vorige reële huurprijs, berekend ter uitvoering van artikel 13, § 3, onmiddellijk opnieuw van toepassing;

3° wanneer personen met een inkomen erbij komen wonen, wordt de huurprijs aangepast, rekening houdend met hun inkomen, vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin ze erbij kwamen wonen.

Art. 16. De te betalen huurprijs is de reële maandelijkse huurprijs, eventueel verlaagd met kortingen en/of toelagen die aan de verhuurder of aan de huurder kunnen worden toegekend krachtens een andere specifieke reglementering.

Art. 17. De huurder ontvangt vanwege de verhuurder schriftelijke informatie betreffende de berekening van de te betalen huurprijs, telkens als die opnieuw berekend wordt.

Art. 18. De totale huuropbrengst van de verhuurder, zijnde het jaarbedrag van de reële huurprijzen, mag niet hoger liggen dan 5,5 % van de geactualiseerde kostprijs van zijn totale patrimonium aan huurwoningen.

Art. 19. Wanneer een huurder een onderbezette woning bewoont, kan de verhuurder, na de tweede weigering van een aangeboden woning die aan de rationele bezetting voldoet, een evaluatie maken van de sociale situatie van de huurder en kan hem een maandelijkse vergoeding aangerekend worden van maximum 2000 frank per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer. Deze vergoeding komt bovenop de reële huurprijs, berekend met toepassing van artikel 13.

Art. 20. De verhuurder kan op voorwaarde dat de opdrachthouder de goedkeuring geeft, voorzover de resultatenrekening van de betrokken verhuurder per 31 december van het voorbije boekjaar een positief resultaat vertoonde :

1° tegemoetkomingen verlenen aan de meest behoeftige huurders en aan huurders die moeten verhuizen ingevolge renovatie van hun sociale huurwoning;

2° gelden aanwenden voor het verwezenlijken van collectieve sociale voorzieningen, tot verhoging van de leefbaarheid, voor het financieel aanmoedigen van een rationele bezetting van woningen, en voor het nemen van integratiebevorderende initiatieven.

Afdeling 3. — Solidariteitsfonds

Art. 21. Uiterlijk op 1 april 2001 zal het solidariteitsfonds in werking treden. Het wordt ingesteld krachtens artikel 46 van de Vlaamse Wooncode en heeft uitsluitend betrekking op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

HOOFDSTUK IV. — *Onderzoek naar het inkomen, de gezinssamenstelling en de patrimoniale voorwaarde*

Art. 22. Naast het onderzoek naar het inkomen dat hij voor de toepassing van artikel 2, § 2 en § 3 en artikel 4, § 1, 2°, moet verrichten met het oog op de inschrijving, de actualisatie, de toelating en de toewijzing van een woning, gaat de verhuurder ook over tot een onderzoek naar het inkomen van hun huurders met het oog op de herziening van de huurprijs.

Art. 23. § 1. De kandidaat-huurders, de huurders en hun gezinsleden geven aan de verhuurder door hun kandidaatstelling of door huurder te worden de toestemming om bij de bevoegde diensten van het ministerie van Financiën en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten en gegevens te verkrijgen betreffende het inkomen, de gezinssamenstelling en de bij artikel 4 § 1, 3°, bedoelde patrimoniale voorwaarde. Eventueel kan de verhuurder de kandidaat-huurder, de huurder en zijn gezinsleden verplichten hem het aanslagbiljet en de bijgevoegde berekeningsnota alsmede alle andere adequate en nuttige formulieren over te leggen.

§ 2. De verhuurder gaat de gezinssamenstelling na op basis van uittreksels uit de bevolkingsregisters of andere bewijskrachtige documenten en/of feitelijke gegevens en vaststellingen.

§ 3. De huurder moet elke wijziging in verband met de gezinssamenstelling onmiddellijk aan de betrokken verhuurder melden indien :

- 1° een of meerdere kinderen geboren worden;
- 2° gezinsleden de woning verlaten;
- 3° de partner van de huurder komt bijwonen.

Elke andere wijziging in verband met de gezinssamenstelling moet voorafgaand door de huurder aan de verhuurder ter goedkeuring worden voorgelegd.

HOOFDSTUK V. — *Voorwaarden om huurder te blijven*

Art. 24. § 1. Gedurende de hele huurtijd moeten de huurder en de leden van het gezin, blijven voldoen aan de patrimoniale voorwaarde zoals bepaald in artikel 4, § 1, 3°. Indien de huurder of een lid van zijn gezin een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft, moet hij dit onmiddellijk ter kennis van de verhuurder brengen. De huurder of het gezinslid moet deze woning verkopen binnen het jaar vanaf de verwerving, zoniet is de verhuurder verplicht de huur op te zeggen, met een opzegtermijn van zes maanden.

De opzegging vervalt evenwel wanneer voor het verstrijken van die opzegtermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik bedoeld in het eerste lid of wanneer vóór het verstrijken van die opzegtermijn de verworven woning :

- 1° ofwel onder bezwarende titel vervreemd wordt en aan de betrokken verhuurder een recht van voorkoop gegeven wordt;
- 2° ofwel voor een periode van minstens 9 jaar verhuurd wordt aan of, al dan niet kosteloos, ter beschikking gesteld wordt van de verhuurder. Indien de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuring of terbeschikkingstelling, zal aan de betrokken verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven worden. De overeenkomst waarin deze verhuring of terbeschikkingstelling geregeld wordt, wordt opgemaakt overeenkomstig het model, vermeld in artikel 4, § 2, derde lid.

§ 2. Gebeurt de in § 1 bedoelde verwerving van een woning ten kosteloze titel, dan kan de verhuurder overeenkomstig de procedure vastgesteld in artikel 7, een gemotiveerde afwijking aanvragen bij de VHM.

§ 3. Indien bij het jaarlijkse onderzoek naar het inkomen, met het oog op de herziening van de huurprijs, blijkt dat de inkomenscoëfficiënt van een huurder gedurende twee opeenvolgende jaren hoger is dan twee, dan zal de huur onmiddellijk opgezegd worden met een opzeggingstermijn van één jaar.

Deze opzegging vervalt :

1° wanneer de huurder gebruikmaakt van de mogelijkheid om de woning aan te kopen volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

2° of wanneer de huurder bereid is een bijdrage te betalen bovenop de maandelijkse reële huurprijs, berekend krachtens artikel 13. Deze bijdrage is verschuldigd vanaf het verstrijken van de in het eerste lid vermelde opzeggingstermijn. De bijdrage (B) wordt als volgt berekend :

$$B = \text{reële huurprijs} \times \frac{(IC - 2)}{2}$$

HOOFDSTUK VI. — *Sancties en waarborg*Afdeling 1. — *Sancties*

Art. 25. Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen met toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, geeft elke door de verhuurder of door de VHM vastgestelde overtreding van om het even welke bepaling van dit besluit aanleiding tot een onderzoek door het beslissingsorgaan van de betrokken verhuurder of van de VHM.

Als uit dit onderzoek blijkt :

1° dat de huurder of een lid van zijn gezin nalaat de bij artikel 23 bedoelde documenten op het eerste verzoek van de verhuurder voor te leggen, dan zal die de huurder vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op het eerste verzoek maximaal de normale huurwaarde aanrekenen totdat de huurder de documenten bezorgt;

2° dat de huurder de correcte gezinssamenstelling niet meedeelt of ter goedkeuring voorlegt, dan kan de verhuurder de huurder maximaal de normale huurwaarde aanrekenen vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de verhuurder de huurder schriftelijk op de hoogte heeft gebracht totdat de huurder het tegendeel bewijst, onverminderd de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst zoals bepaald in artikel 9, § 2;

3° 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 verhuurder. Werden die verklaringen te kwader trouw gedaan, dan wordt de terugstorting verhoogd met de wettelijke interesten en betekent de verhuurder hem bovendien de huuropzeg, onmiddellijk na de definitieve vaststelling van de ten laste gelede feiten;

4° dat de huurder ingevolge onjuiste en/of onvolledige verklaringen onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten of dat hij of zijn gezinsleden weigeren de bij artikel 23 bedoelde toestemming te geven, dan betekent de verhuurder hem de huuropzeg. Voor het onrechtmatig bewonen van de woning is de normale huurwaarde als vergoeding verschuldigd.

Als blijkt uit het in het eerste lid vermelde onderzoek dat de verhuurder in gebreke gebleven is wat de toepassing van dit besluit betreft, dan is de VHM, na de vastgestelde overtreding per aangetekende brief aan de betrokken verhuurder betekend te hebben en zolang de overtreding voortduurt, gerechtigd om de rentevoet van de jaarlijks door de verhuurder op de toegestane leningen te betalen intresten met maximum 10 procent per jaar te verhogen en om geen nieuwe leningen meer te verlenen voor het bouwen van huurwoningen.

Afdeling 2. — Waarborg

Art. 26. § 1. De in artikel 1, 20°, bepaalde waarborg kan worden vervangen door :

1° hetzij 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 18 maanden na de ondertekening van de overeenkomst;

2° hetzij een schriftelijke borgstelling van het O.C.M.W. ingevolge wederzijds akkoord tussen de verhuurder en het O.C.M.W. in kwestie.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten aan een intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de intrestvoet voor een spaarrekening, zoals vastgesteld door de Nationale Bank van België.

§ 2. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst, om welke reden ook, kan de verhuurder van rechtswege van de gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn.

§ 3. 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.

§ 4. De waarborgen, gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985 brengen in hoofde van de huurder intrest op. Deze intrest wordt vanaf 1 januari 2001 voor alle huurovereenkomsten vanaf 1 januari 1985 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

§ 5. Een huurder kan de verhuurder jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet deze aanvraag schriftelijk richten tot de verhuurder.

Art. 27. § 1. Alle berekeningen waarvan de uitkomst een decimaal getal is, worden afgerond naar het hogere natuurlijke getal.

De inkomenscoëfficiënt wordt berekend tot vier cijfers na de komma, met afronding naar beneden.

§ 2. De bedragen, vermeld in artikel 1, 20°, 2, § 2 en § 3, 9, § 2, 12, § 2 en 19, worden vanaf 1 januari 2001 jaarlijks aangepast volgens de volgende formule :

$$\text{nieuw bedrag} = \frac{\text{basisbedrag} \times \text{gezondheidsindex juni referentiejaar (basis 1996)}}{99,53 \text{ (gezondheidsindex juni 1996)}}$$

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

HOOFDSTUK VII. — Wijzigingsbepalingen

Art. 28. Aan artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale woningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 22 mei 1991 en 15 oktober 1996, wordt een § 4 toegevoegd die luidt als volgt :

« § 4. In afwijking van § 1 en § 2 zijn artikel 1 tot en met 8, 22 tot en met 24, 26 en 27 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode van toepassing op de onderverhuuring door de sociale huisvestingsmaatschappijen van de woningen die onder het toepassingsgebied van dit besluit vallen. »

Art. 29. Aan artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 14 september 1988, 14 december 1988 en 14 november 1990 en 19 december 1996, wordt een § 4 toegevoegd die luidt als volgt :

« § 4. In afwijking van § 1 tot en met § 3 zijn artikel 1 tot en met 8, 22 tot en met 24, 26 en 27 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode van toepassing op de onderverhuuring door de sociale huisvestingsmaatschappijen van de woningen die onder het toepassingsgebied van dit besluit vallen. »

Art. 30. In artikel 1 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 wordt het 12° wordt vervangen door wat volgt :

« 12° sociaal huurbesluit : besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel, genomen met toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ».

Art. 31. In artikel 18, § 2 van hetzelfde besluit worden de woorden « artikel 6, § 1 » vervangen door de woorden « artikel 7, § 1 ».

Art. 32. In artikel 4, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

« De in het eerste lid vermelde verplichtingen gelden niet voor bewoners die niet voldoen aan de voorwaarden waaraan particulieren moeten voldoen in het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode ingevolge artikel 2, § 3, en artikel 4, § 1, 3°, tenzij de te ontruimen woning voor de aanvang van het sociaal woonproject of het bijzonder woonproject aan de initiatiefnemer toebehoorde. Voor de toepassing van de onroerende bezitsvoorwaarde wordt er geen rekening gehouden met de te ontruimen woning. »

Art. 33. In artikel 11, eerste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen worden de woorden « vermeld in het besluit van de Vlaamse regering ter uitvoering van artikel 91, § 2 van de Vlaamse Wooncode » vervangen door de woorden « vermeld in artikel 2, § 3 en artikel 4, § 1, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode ».

HOOFDSTUK VIII. — *Slotbepalingen*

Art. 34. Dit besluit is van toepassing op alle door de VHM en de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen verhuurde woningen.

Onverminderd de bepalingen van artikel 28 en 29 is in afwijking van het eerste lid dit besluit niet van toepassing op de huurwoningen die werden gefinancierd op basis van het besluit van de Vlaamse regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, op basis van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie of op basis 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 van 1992.

Art. 35. § 1. 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, wordt voor de toepassing van artikel 34, eerste lid, opgeheven.

§ 2. In afwachting van de uitvoering door Vlaamse regering van de bepalingen van artikel 3, § 1, 9 en de uitvoering door de minister van de bepalingen van artikel 3, § 2 en artikel 8 blijven de volgende besluiten van toepassing op de in dit besluit bedoelde verhuringen :

1° het besluit van de Vlaamse regering van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten;

2° het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1985 betreffende het verhaal;

3° het besluit van de Vlaamse regering van 6 april 1995 tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de modaliteiten van de actualisering en de controle van de registers van de kandidaat-huurders voor sociale woningen;

4° het besluit van de Vlaamse regering van 6 april 1995 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst.

§ 3. Voor de toepassing in 2001 van artikel 2, § 3, eerste lid wordt het gemiddeld inkomenscoëfficiënt van 1 december 2000 in aanmerking genomen. In dat geval dient het leefbaarheidsplan binnen de in artikel 6, § 5, derde lid, bepaalde termijn worden ingediend.

De verhuurder kan in afwachting van de goedkeuring van het in artikel 6, § 5 bedoelde intern toewijzingsreglement woningen toewijzen volgens de bepalingen van artikel 6, § 1 tot en met § 4.

Art. 36. Dit besluit en titel VII van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van artikel 100, § 3, 101 en 102, treden in werking op 1 januari 2001.

Art. 37. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 20 oktober 2000.

De minister-president van de Vlaamse regering,

P. DEWAELE

De Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport,

J. SAUWENS

TRADUCTION

F. 2000 — 3172

[C — 2000/36171]

20 OCTOBRE 2000. — Arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées ou sous-louées par la société flamande du logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment le titre VII;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant un compensation locative, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 septembre 1988, 14 décembre 1988, 14 novembre 1990 et 19 décembre 1996;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand des 22 mai 1991 et 15 octobre 1996;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 juillet 1992 visant l'exécution de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 3 février 1993 et 12 juin 1995;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans des quartiers d'habitations sociales;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations;

Vu l'avis de la VHM, donné les 4 et 11 avril 2000;

Vu l'accord du Ministre flamand ayant le Budget dans ses attributions, donné le 7 juillet 2000;

Vu la requête d'un traitement d'urgence motivé par le fait que les listes d'attente pour l'attribution d'un logement locatif social sont particulièrement longues et que le besoin de logements sociaux est particulièrement grand et que l'entrée en vigueur du présent arrêté sera un premier pas vers la solution de ce problème. Les modifications proposées (par exemple par l'assouplissement de la condition de propriété pour les candidats-locataires plus âgés) veulent y remédier et doivent pour cette raison entrer en vigueur le plus vite possible;

Considérant que l'avant-projet veut soutenir l'amélioration de la qualité de vie du patrimoine social en général et de certaines habitations collectives en particulier et que des mesures à cet effet sont urgentes. C'est pourquoi l'avant-projet prévoit une augmentation générale mais limitée des plafonds des revenus et une augmentation additionnelle dans certaines sociétés de logement social ayant une grande concentration de revenus modestes. Ces mesures doivent entrer en vigueur le plus vite possible. Dès lors le secteur doit avoir la possibilité de préparer ces adaptations et d'en informer les (candidats)-locataires. Le souci de la qualité de vie se traduit aussi par la modification des règles d'attribution : lors de l'attribution chaque société de logement social doit tenir compte de la qualité de vie et de l'occupation rationnelle et devra intégrer ces règles dans son règlement d'attribution adapté à sa situation spécifique. La société de logement social ayant une grande concentration de revenus modestes et voulant bénéficier du plafond augmenté devront en plus soumettre un plan de qualité de vie. Ce plan demande aussi de la préparation. Chaque retard dans l'entrée en vigueur de ce nouveau régime de location sociale pourrait hypothéquer des choses et d'autres;

Considérant que les sociétés de logement social doivent avoir la possibilité de préparer un certain nombre de modifications comme celles relatives au calcul du loyer, entre autres par l'adaptation du logiciel. Le nouveau calcul du loyer entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2001, date du calcul annuel du loyer;

Considérant que le présent arrêté de location sociale peut insuffisamment offrir de solutions pour ce problème social;

Vu l'avis 30725/3 du Conseil d'Etat, donné le 29 septembre 2000, en application de l'article 84, premier alinéa, 2^o des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires Intérieures, de la Fonction publique et du Sport;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

CHAPITRE Ier – Définitions

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

1^o Ministre : le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions;

2^o Code flamand du Logement : décret du 15 juillet contenant le Code flamand du Logement;

3^o chargé de mission : chargé de mission au logement social, visé dans l'article 44 du Code flamand du Logement et en l'absence d'un chargé de mission, le commissaire de la Société flamande du Logement, dénommé ci-après « VHM » en application de l'article 24 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public ou en l'absence la VHM;

4^o locataire :

a) le signataire particulier au début du contrat de location;

b) le partenaire cohabitant légalement avec ou étant marié au locataire;

c) le partenaire cohabitant de fait avec le locataire durant douze mois à partir de la notification au bailleur et, à condition que le locataire ait donné son accord, ayant contresigné le bail;

5^o candidat-locataire : la personne qui s'est inscrite dans le registre des candidats-locataires;

6^o bailleur : une société de logement social et la VHM pour les habitations qui lui appartiennent;

7^o habitation inadéquate : une habitation qui ne correspond pas aux normes de sécurité, de santé et de qualité imposées par le Code flamand du Logement au par le décret relatif à la redevance visant à lutter contre la désaffectation et la dégradation et qui a été déclarée inadéquate conformément à l'article 15 du Code flamand du Logement;

8^o habitation inhabitable : une habitation qui ne peut plus être habitée pour des raisons de sécurité et/ou de santé et qui a été déclarée inhabitable conformément à l'article 15 du Code flamand du Logement ou conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale;

9^o logement de camping : toute résidence de loisirs de plein air, à l'exclusion d'une tente, située sur un terrain destiné aux résidences de loisirs de plein air, visée à l'article 2 du décret du 3 mars 1993 portant le statut des terrains destinés aux résidences de loisirs de plein air;

10^o date de référence : suivant le cas la date d'inscription, d'attribution, de la révision du loyer ou de l'actualisation du registre des candidats;

11^o année de référence : la troisième année précédant l'année pendant laquelle ont lieu l'inscription, l'actualisation du registre, l'attribution ou la révision du loyer;

12^o personne à charge :

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

— qui a moins de 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;

b) le candidat-locataire ou le locataire qui lui-même et/ou le membre du ménage est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le Ministre, sur la proposition du Ministre flamand chargé de l'aide aux personnes;

13° revenu : la somme du revenu net passible 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 habité sans interruption chez le (candidat)-locataire et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de référence;

Seule la moitié des revenus des ascendants habitant chez le locataire ou le candidat-locataire est prise en considération. Le revenu des membres du ménage du première et deuxième degré qui sont reconnus handicapés graves et qui ont au moins 65 ans, n'est pas pris en considération;

14° Occupation rationnelle : l'occupation d'une habitation tenant compte de la composition du ménage du locataire et de la condition physique du locataire et de toutes les personnes qui occupent ou occuperont le logement avec lui;

15° loyer de base : le prix fixé conformément aux articles 10 et 11 par le conseil d'administration du bailleur ou par les personnes désignées par celui-ci;

16° coefficient du revenu : résultat de la fonction par laquelle le loyer de base est adapté suivant le revenu et le nombre de personnes à charge du locataire;

17° loyer adapté : le produit du loyer de base et du coefficient du revenu, calculé conformément à l'article 12;

18° loyer réel : le montant à payer mensuellement par le locataire, fixé conformément aux articles 13 à 16 inclus;

19° charges locatives : les sommes dues par le locataire, outre le loyer, au bailleur en paiement de biens ou de services;

20° caution : le montant avec un maximum de 25 000 F versé lors de l'attribution de l'habitation aux mains du bailleur par le candidat-locataire ou par un membre de son ménage;

21° coefficient du loyer de base : le pourcentage avec lequel le coût actualisé est multiplié pour calculer le loyer de base;

22° valeur locative normale : le loyer estimé par le conseil d'administration du bailleur d'une habitation comparable dans les environs sur le marché locatif privé;

23° coût : la somme approuvée par la « VHM » de toutes les dépenses supportées par la société de logement social bailleuse pour la construction ou pour l'acquisition de l'habitation, ainsi que pour les travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation exécutés, de même que l'estimation approuvée par la « VHM » de bâtiments et de terrains, qui ont été acquis gratuitement ou qui ont été reçus par bail emphytéotique. Le coût est fixé définitivement après le décompte final ou à défaut, il sera fixé provisoirement lors de la première location;

24° 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 1^{er} juillet par le Ministre, sur la proposition de la « VHM »;

25° sans-logis : le particulier qui sur la base d'épreuves est considéré par la « VHM » comme un sans-logis ou le particulier qui prouve que dans la période de six mois précédant l'inscription il a rempli cumulativement les conditions suivantes :

1° ne possédait pas, ni complètement ni partiellement, de droit réel à une habitation ;

2° n'avait pas de droit d'occupation, sauf si ce droit avait trait à un accueil temporaire pour des raisons psychiques, médicales ou sociales ;

3° n'a pas habité chez des parents ou des membres de famille jusqu'au deuxième degré inclus.

CHAPITRE II. — *Conditions d'inscription, inscription, conditions d'admission, attribution de l'habitation et contrôle sur l'attribution, dérogation, recours, contrat de location*

Section 1^{re} — Conditions d'inscription

Art. 2. § 1^{er}. Toute personne physique majeure, dont le revenu de l'année de référence ne dépasse pas les limites mentionnées au § 2, respectivement § 3, peut se faire inscrire au registre visé à l'article 3.

§ 2. Les limites visées au § 1^{er} s'élèvent à :

1° 600 000 F pour une personne isolée n'ayant pas de personne à charge;

2° 650 000 F pour une personne handicapée isolée;

3° 900 000 F, majoré de 50 000 F par personne à charge pour d'autres.

§ 3. En dérogation au § 2, une société de logement social ayant un coefficient du revenu moyen inférieur à 1 au 1^{er} décembre, dans l'année civile suivante à partir de l'approbation d'un règlement interne d'attribution en vertu de l'article 6, § 6, peut inscrire des personnes physiques majeures bénéficiant d'un revenu qui n'excède pas :

1° 900 000 F pour une personne isolée n'ayant pas de personne à charge;

2° 950 000 F pour une personne handicapée isolée;

3° 1 200 000 F, majoré de 50 000 F par personne à charge, pour d'autres.

Dès que le coefficient du revenu moyen au 1^{er} décembre est de nouveau supérieur à 1 la possibilité d'inscription des candidats-locataires, mentionnée au 1^{er} alinéa, expire à partir du 1^{er} janvier de l'année civile suivante.

§ 4. Lorsque le candidat-locataire ne bénéficiait pas de revenu au cours de l'année de référence, le bailleur prend en considération le revenu de la première année suivante pendant laquelle il a bénéficié d'un revenu.

Lorsque le revenu de l'année de référence dépasse la limite fixée aux §§ 2 et 3 mais s'il est descendu en dessous de cette limite au cours de l'année de la demande, la personne peut être inscrite.

Section 2. — Inscription et droit de regard des candidats-locataires

Art. 3. § 1^{er}. Chaque bailleur 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 6. Le bailleur tient le registre à la disposition du Ministre flamand ou de son délégué et de la « VHM ».

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 et de l'année coulée. Le délégué de la « VHM » est tenu de contrôler la conformité entre les deux registres.

Les registres d'inscription sont actualisés au moins tous les deux ans. Les données des candidats-locataires, ayant été inscrits depuis moins de six mois, ne sont pas prises en considération.

En raison de l'actualisation, il sera également vérifié si le candidat-locataire et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait remplit toujours les conditions fixées à l'article 2, § 2, respectivement § 3, faute de quoi la candidature sera rayée du registre.

Le délégué surveille ces opérations.

§ 2. Lorsqu'une personne se présente auprès d'un bailleur en vue d'être inscrite, elle doit être informée des conditions d'inscriptions et d'admission.

Les candidats-locataires reçoivent un accusé de réception mentionnant la date d'inscription, le numéro d'inscription et la(les) habitation(s) de leur préférence, les règles d'attribution, ainsi que le droit de recours fixé à l'article 8 et les cas dans lesquels leur candidature peut être rayée du registre d'inscription tels que fixés à l'article 3, § 4. Le Ministre détermine, après l'avis de la « VHM », la forme de cet accusé de réception.

§ 3. Lorsqu'une personne privée s'inscrit auprès d'un bailleur pour une habitation située dans une commune dans laquelle plusieurs bailleurs sont actifs, la candidature de ce candidat-locataire est transmise sur simple demande aux autres bailleurs dans cette commune dans un délai de 15 jours civils. Cette demande est mentionnée dans l'accusé de réception visé au § 2, deuxième alinéa. Les autres bailleurs envoient également un accusé de réception au candidat-locataire concerné dans un délai de 15 jours civils à partir de la réception de la candidature.

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

1° en cas d'un deuxième refus ou quand le candidat-locataire ne réagit pas lors de l'attribution d'une habitation 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. Le fait que la lettre dans laquelle une habitation a été attribuée n'a pas pu être livrée, équivaut au non-réagir du candidat-locataire;

2° lors de l'actualisation du registre, conformément au § 1^{er};

3° sur demande écrite du candidat-locataire.

Le candidat-locataire est informé par écrit de la radiation dans les cas visés aux points 1° et 2°. En cas d'une radiation causée par le fait que la lettre, dans laquelle une habitation lui a été attribuée, n'a pas pu être livrée, le candidat-locataire ne doit pas être informé par écrit. Le délégué est informé de toutes les radiations. Un candidat-locataire ayant fait l'objet d'une radiation peut se faire réinscrire.

§ 5. Lors de l'inscription, le candidat-locataire s'engage à communiquer immédiatement toute modification de sa situation familiale et tout changement d'adresse au bailleur concerné.

Section 3. — Conditions d'admission

Art. 4. § 1^{er}. Un candidat-locataire ne peut être admis à une habitation mise en location par un bailleur que pour autant :

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

2° qu'au moment de l'attribution il réponde à la condition de revenu telle que fixée à l'article 2;

3° qu'il et les membres de sa famille ne possèdent aucune habitation en pleine propriété ou en usufruit en Belgique ou à l'étranger au moment de l'attribution. Pour l'application de cette condition, il ne sera pas tenu compte d'un logement de camping située dans la Région flamande.

§ 2 Une dérogation à la disposition au § 1^{er}, 3° se fait quand :

1° l'habitation en question, située dans la Région flamande, est l'objet d'un arrêté d'expropriation et est occupée par le candidat-locataire lui-même;

2° l'habitation en question, située dans la Région flamande, est déclarée insalubre ou inadéquate et est occupée par le candidat-locataire;

3° l'habitation en question, située dans la Région flamande, est inadaptée et occupée par le candidat-locataire lui-même;

4° le candidat-locataire a au moins 55 ans et occupe lui-même l'habitation;

5° le candidat-locataire est handicapé et s'est inscrit pour une habitation AVJ, telle que visée à l'article 1^{er}, 8°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales.

De plus l'habitation en question sera dans les cas mentionnés aux points 2° à 5 inclus :

1° soit aliénée à titre onéreux au plus tard 1 an après l'attribution de l'habitation de location sociale et le bailleur concerné recevra alors par contrat un droit de préachat;

2° soit louée pour une période d'au moins 9 ans ou mise à disposition, gratuitement ou non, au bailleur dès que l'habitation de location sociale est occupée. Si l'habitation est vendue au cours de la durée de cette location, le bailleur concerné obtiendra par contrat un droit de préachat.

Cette location ou mise à disposition est réglée par un contrat avec le bailleur, conclu conformément au modèle qui est élaboré par la « VHM ».

Section 4. — Attribution d'une habitation et contrôle de l'attribution

Art. 5. L'attribution se fait par le conseil d'administration du bailleur ou par les personnes désignées par ce dernier. Ces personnes désignées doivent rapporter périodiquement au conseil d'administration de la manière selon laquelle elles ont utilisé leur compétence. L'attribution doit être portée à la connaissance du délégué. Elle ne peut être exécutée qu'après échéance de son délai professionnel, prévu à l'article 44, § 4, du Code flamand du Logement.

Le bailleur peut refuser d'attribuer un logement à une personne ayant été locataire d'un bailleur et à laquelle le préavis a été signé en vertu de l'article 98, § 3, 2° du Code flamand du Logement ou dont le bail a été résilié par le juge. Si le préavis ou la résiliation se sont faits en vertu de l'article 98, § 3, 2° du Code flamand du Logement, l'attribution ne peut être refusée que lorsque les dettes vis-à-vis d'un bailleur n'étaient pas payées au moment de la demande. L'attribution ne peut pas être refusée si le candidat-locataire a conclu un acquittement à l'amiable ou judiciaire conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes.

Art. 6. § 1^{er}. Les habitations sont attribuées suivant l'ordre chronologique d'inscription au registre visé à l'article 3, § 1^{er}, en application des règles de priorités, visées au deuxième alinéa.

Bénéficie consécutivement de la priorité, le candidat-locataire :

1° qui lui-même ou dont un membre du ménage est atteint par un certain handicap, uniquement lorsque l'habitation disponible est conçue spécialement pour le logement d'un ménage dont un ou plusieurs membres sont atteints de cet handicap;

2° dont le recours conformément à l'article 8 a été déclaré recevable et fondé;

3° qui doit être relogé conformément à l'article 18, § 2, deuxième alinéa, 26, 60, § 3 et 90, § 1^{er}, quatrième alinéa du Code flamand du Logement et de l'article 4, § 3, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social. Pour l'application de la condition de propriété il n'est pas tenu compte de l'habitation à évacuer. L'article 2, §§ 2 et 3 ne s'appliquent pas au locataire d'un logement social qui est relogé par la même société de logement social;

4° qui peut prétendre à l'application du § 3;

5° qui est locataire d'une habitation non-adaptée de la même société de logement social et qui désire occuper une habitation adaptée à la composition de son ménage à condition que le locataire ait respecté ses engagements, visés à l'article 23, § 3. L'article 2, § 2 et 3 ne s'appliquent pas au locataire;

6° qui a sa résidence principale dans la Région flamande :

a) dans un logement de camping avant la date de l'entrée en vigueur de cet arrêté;

b) dans une habitation déclarée inhabitable conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale, dont l'évacuation est nécessaire;

c) dans habitation déclarée inhabitable ou inadéquate, conformément à l'article 15 du Code flamand du Logement, qui selon l'avis du fonctionnaire régional, visé à l'article 2, deuxième alinéa de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations, est inadéquate ou inhabitable à cause d'au moins trois problèmes de la catégorie III relatifs à la stabilité et l'humidité. De plus l'évacuation de l'habitation est nécessaire;

d) dans une habitation qu'il occupait à la date à laquelle elle est l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

Les priorités mentionnées aux points a) à d) inclus ne s'appliquent qu'une fois à un seul logement ou logement de camping. Afin de pouvoir prétendre aux priorités mentionnées aux points a) à c) inclus le candidat-locataire doit occuper le logement ou le logement de camping depuis au moins six mois.

§ 2. Après application des règles de priorité obligatoires, la société de logement social peut décider d'accorder une priorité à un candidat-locataire qui pendant la période de six ans avant l'attribution est ou a été habitant pendant au moins trois ans :

1° soit de la commune où est située l'habitation à attribuer;

2° soit d'une commune du ressort de la société de logement social.

Si une société de logement social utilise la possibilité visée au premier alinéa, elle notifie sa décision à tous les candidats-locataires qui sont inscrits au registre visé à l'article 3, à la VHM et au délégué. Elle ne peut revoir une telle décision qu'après un délai d'au moins 12 mois après l'instauration de la priorité.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'habitations financées dans le cadre d'un programme spécial, avec stipulation d'engagements particuliers, les dispositions des § 1 à 2 inclus ne sont d'application que pour autant que ces engagements soient respectés.

§ 4. Lors de l'attribution d'une habitation, il doit toujours être tenu compte de la qualité de vie et de l'occupation rationnelle de l'habitation. Qualité de vie veut dire l'intérêt pour une qualité de vie optimale du patrimoine en général et d'une habitation collective en particulier. L'intérêt pour une qualité de vie optimale peut entre autres impliquer la poursuite d'une mixité sociale.

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 ou partage l'éducation avec son ancien conjoint et qui par conséquent ne séjourneront pas en permanence dans l'habitation.

§ 5. Afin de pouvoir attribuer valablement en vigueur du présent arrêté, le conseil d'administration de chaque société de logement social approuve préalablement un règlement interne d'attribution. Le règlement interne d'attribution contient le cadre adapté à sa situation spécifique dans lequel la société de logement social appliquera les règles d'attribution du présent arrêté.

Le règlement interne d'attribution doit comprendre au moins des règles relatifs à la mode selon laquelle la société de logement social :

1° réalisera l'intérêt pour une qualité de vie optimale par des mesures préventives ou autres;

2° poursuivra la mixité sociale;

3° appliquera l'occupation rationnelle;

4° renforcera et soutiendra des réseaux sociaux;

5° informera les habitants et pourvoira un encastrement structurel de la participation des habitants dans le fonctionnement de la société de logement social;

6° s'intéressera particulièrement aux ménages les plus nécessiteux et aux isolés.

Le bailleur doit, dans un délai de trois mois après la publication du présent arrêté dans le *Moniteur belge*, soumettre un règlement interne d'attribution à la division de la politique du logement du Ministère de la Communauté flamande. Lorsqu'il dépasse ce délai le bailleur ne peut plus attribuer de logements sociaux locatifs. La division de la politique du logement du Ministère de la Communauté flamande doit approuver ou non ce règlement interne d'attribution dans un délai de trois mois. En cas de dépassement de ce délai il est sous-entendu que le règlement interne d'attribution est approuvé.

Le règlement d'attribution interne est public.

§ 6. Quand une société de logement social veut inscrire des personnes physiques majeures aux conditions de l'article 2, § 3, le règlement d'attribution interne doit comprendre en plus un plan de qualité de vie dans lequel est indiqué comment la société de logement social en concertation avec les habitants et les administrations locales veut augmenter la qualité de vie et quelles démarches seront entreprises à cet effet. Le plan de qualité de vie est rédigé, soit pour tout le patrimoine d'une société de logement social, soit pour un ou plusieurs quartiers ou bâtiments.

Une société de logement social constatant qu'elle remplit les conditions de l'article 2, § 3 et désirant en bénéficier, soumet immédiatement un plan de qualité de vie à la division de la politique du logement du Ministère de la Communauté flamande en complément du règlement interne d'attribution, visé au § 5. La division de la politique du logement doit approuver ou non le plan de qualité de vie. En cas de dépassement de ce délai il est sous-entendu que le règlement interne d'attribution est approuvé.

§ 7. Une société de logement social qui remplit les conditions du § 6, peut faire au maximum 20 % des attributions sur une base annuelle aux candidats-locataires qui ont été inscrits aux conditions de l'article 2, § 3.

Cette règle reste d'application tant que conformément à l'article 2, § 3 il y a des candidats-locataires réglementairement inscrits aux registres et pour autant qu'ils remplissent encore les conditions de l'article 2, § 3 et l'article 4, § 1^{er} au moment de l'attribution.

§ 8. La division de la politique du logement du Ministère de la Communauté flamande peut à tout moment retirer son autorisation d'attribution, lorsque la société de logement social est en défaut lors de l'exécution du règlement d'attribution interne supplémentaire mentionné aux §§ 5 et 6. En ce cas la division de la politique du logement décide du moment et des conditions du retrait.

Section 5. — Dérégations

Art. 7. § 1^{er}. L'organe de décision de chaque bailleur ou les personnes désignées par ce dernier, peuvent demander une dérogation motivée aux dispositions de l'article 4, à l'exception du § 1^{er}, 2^o, et de l'article 6, à la « VHM ». Le cas échéant une condition supplémentaire peut être imposée au candidat-locataire. Cette demande doit être basée sur des circonstances particulières de nature sociale et être accompagnée de l'avis du délégué.

La décision de la « VHM » en cette matière est notifiée au bailleur et au délégué au plus tard dans les huit jours ouvrables après l'introduction du dossier complet. Le cachet de la date de la réception à la « VHM » compte comme date d'introduction. A défaut de cette notification dans ce délai, la proposition est censée être acceptée.

Dans l'accord concernant la gestion, conclu entre la « VHM » et les sociétés de logement social, il peut être inséré que la société de logement social ne doit pas soumettre les dérogations à l'approbation de la « VHM ». Les décisions qui ont été prises doivent néanmoins être communiquées à la « VHM », accompagnées de l'avis du délégué.

§ 2. Pour l'attribution d'habitations aux candidats-locataires qui sont victimes d'un incendie ou d'un désastre naturel, le conseil d'administration du bailleur ou les personnes désignées par celui-ci, peut déroger aux dispositions des articles 2, 4 et 6.

Ces attributions selon le premier alinéa seront néanmoins ultérieurement communiquées à la VHM, accompagnées de l'avis du délégué. Dans sa décision le conseil d'administration du bailleur ou des personnes désignées par celui-ci mentionne la durée du bail, qui peut être plus court que neuf ans.

§ 3. En ce qui concerne l'inscription et l'attribution des habitations visées à l'article 6, § 1^{er}, 1^o, le bailleur peut, conformément à la procédure fixée au § 1^{er}, demander une dérogation aux dispositions de l'article 2, § 1^{er}, de l'article 4 et de l'article 6, à la « VHM ».

§ 4. Le conseil d'administration d'un bailleur peut, conformément à la procédure fixée au § 1^{er} demander une dérogation à la condition de majorité fixée à l'article 2, § 1^{er}.

Au bénéfice de sans-abris un CPAS peut demander à un conseil d'administration d'une société de logement social une dérogation comme stipulée à l'article 1^{er}. Le conseil d'administration peut seulement, dans un délai de 10 jours ouvrables, refuser d'une manière motivée de donner suite à cette demande de dérogation. Si le conseil d'administration d'une société de logement social veut accéder à la demande de dérogation, la procédure stipulée au § 1^{er} doit être suivie.

§ 6. Le candidat-locataire qui constate que le bailleur n'a pas demandé une dérogation en sa faveur, conformément aux §§ 1 à 5 inclus, peut demander cette dérogation lui-même, à condition qu'il envoie une demande motivée à la « VHM ».

La « VHM » demande l'avis du bailleur concerné et du délégué. La décision de la « VHM » est notifiée au demandeur, au bailleur et au délégué dans les vingt jours ouvrables après réception de la demande. A défaut de notification dans ce délai la demande est censée être acceptée.

Section 6. — Recours

Art. 8. § 1^{er}. 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 délégué du bailleur concerné, qui décide en première instance de ce recours.

Ce recours ayant été déclaré recevable et justifié, le candidat-locataire lésé dispose d'un droit de priorité absolu pour l'attribution, fixé à l'article 6, § 1^{er}, 2^o.

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

Cet appel est interjeté auprès de la « VHM ».

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

Section 7. — Contrat de location

Art. 9. § 1^{er}. Le bailleur loue ses habitations sur la base d'un contrat-type de location fixé par la « VHM » conformément à l'article 100, § 1^{er} du Code flamand du Logement et arrêté par le Gouvernement flamand.

§ 2. Le contrat-type de location énumère les obligations du locataire dont le non-respect peut justifier la résiliation du bail. Il stipule également que tout préavis doit être motivé par le bailleur.

Sans préjudice de l'article 98, § 3 du Code flamand du Logement et des autres obligations, contenues dans ce décret, de manquements graves aux obligations suivantes du locataire peuvent être une raison spéciale de résiliation :

1° un locataire doit se comporter comme un bon père de famille et veiller tout particulièrement à ce que son comportement ne compromette pas la qualité de vie de son environnement ;

2° un locataire doit acquiescer à un relogement temporaire, si le bailleur estime qu'un relogement, suite à une amélioration, une adaptation ou une rénovation du logement social occupé par lui, est nécessaire.

Le délégué doit approuver une résiliation, si elle résulte d'un manquement grave à l'obligation, visée au deuxième alinéa, 1°.

Lorsqu'un préavis est notifié à un locataire ayant un revenu inférieur à 540 100 F dans l'année de référence servant de base pour le calcul du loyer, le bailleur doit prouver qu'il a fait appel à l'intervention du CPAS.

CHAPITRE III. — Fixation du loyer

Section 1re. — Loyer de base

Art. 10. Le montant annuel du loyer de base de l'habitation est fixé à 3% au moins et à 9% au plus du coût actualisé. Le loyer de base mensuel est arrondi à la dizaine supérieure. La limitation du loyer de base à 9 % ne s'applique pas aux habitations qui au moment de la fixation du loyer, ont été livrées provisoirement il y a plus de 40 ans.

Les fixations et les modifications du loyer de base doivent être approuvées par la « VHM ». Une augmentation du coefficient du loyer de base de plus de 10 % doit être approuvée par le conseil d'administration de la « VHM ». Si la société de logement social a conclu un contrat de gestion avec la « VHM », une dérogation de ces dispositions d'approbation est possible.

Annuellement au 1^{er} juillet au plus tard, 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. 11. Sauf en cas de travaux de rénovation exécutés par le bailleur 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 1^{er} janvier de chaque année.

Section 2. — Calcul du loyer

Art. 12. § 1^{er}. Le loyer adapté est le produit du loyer de base mensuel et du coefficient de revenu.

§ 2. Le coefficient de revenu (Ic) est obtenu en appliquant la formule suivante :

$$Ic = \frac{I + 60\,000}{630\,000}$$

I étant égal au revenu de l'année de référence diminué de 37.800 F pour chacune des deux personnes à charge.

Art. 13. § 1^{er}. Le loyer réel est égal au loyer adapté diminué des réductions de loyer accordées en application de l'article 15 et compte tenu des limites ou des adaptations du loyer de base imposées au § 4 et à l'article 16.

§ 2. En vue de la fixation du loyer réel, le locataire est tenu de communiquer au bailleur 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. Lorsque aucun revenu a été perçu au cours de cette année, il est référé au revenu de l'année suivant l'année de référence.

§ 4. 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 sera inférieur à la moitié du loyer de base.

Sans préjudice des dispositions de l'article 1^{er}, 22° la valeur locative normale d'une habitation est au moins égale au résultat de la formule suivante :

$$\frac{\text{Revenu cadastral de l'habitation} \times 100 \times \text{indice de septembre de l'année précédente}}{60 \times 96,11 \text{ (l'indice de septembre 1974)} \times 12}$$

Art. 14. § 1^{er}. Le bailleur est tenu d'accorder les réductions suivantes aux locataires ayant au moins 3 personnes à charge :

- 1° 20 % du loyer de base pour 3 personnes à charge;
- 2° 30 % du loyer de base pour 4 personnes à charge;
- 3° 40 % du loyer de base pour 5 personnes à charge;
- 4° 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 flamande rembourse au bailleur la différence entre le loyer réel payé par le ménage et le loyer 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 le loueur, mais se limite à un des pourcentages mentionnés au § 1^{er}, premier alinéa.

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

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

§ 4. Le locataire doit transmettre au bailleur toutes les pièces attestant son droit à une réduction du loyer réel.

Art. 15. Par dérogation à l'article 13, § 3, le loyer réel est à recalculer dans les cas suivants :

1° 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 lors du calcul du loyer, évacuent 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 au bailleur, pièces justificatives à l'appui ;

2° lorsque le revenu du locataire a 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 au bailleur, 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 à l'article 13, § 3, sera immédiatement appliqué.

3° au cas où des personnes s'ajouteraient au ménage, le loyer est adapté, compte tenu de leur revenu et ce à partir du premier jour du mois qui suit le mois dans lequel elles se sont ajoutées au ménage.

Art. 16. Le loyer à payer est le loyer mensuel réel, le cas échéant diminué des réductions et/ou des allocations susceptibles d'être accordées au bailleur en vertu d'une autre réglementation spécifique.

Art. 17. Le bailleur informe le locataire par écrit concernant le calcul du loyer à fixer, chaque fois qu'il doit être recalculé.

Art. 18. Le produit total des loyers du bailleur, c'est-à-dire le montant annuel des loyers réels, ne peut être supérieur à 5,5 % du coût actualisé de l'ensemble des habitations données en location par un bailleur.

Art. 19. Lorsque le locataire occupe un logement sous-occupé, le bailleur peut, après le deuxième refus d'un logement qui remplit la condition de l'occupation rationnelle, faire une évaluation de la situation sociale du locataire et il peut lui imputer une compensation mensuelle de 2.000 F au maximum par chambre à coucher à partir de la deuxième chambre à coucher superflue. Cette compensation vient par-dessus le loyer réel, calculé en l'application de l'article 13.

Art. 20. A condition que le délégué donne son approbation et pour autant que le compte des pertes et profits du bailleur concerné de l'exercice passée présentait un solde créditeur au 31 décembre, le bailleur peut :

1° octroyer une aide aux locataires les plus nécessiteux et aux locataires qui doivent déménager par suite de la rénovation de leur logement locatif social;

2° affecter des fonds à la réalisation d'équipements sociaux collectifs, à l'augmentation de la qualité de vie, à l'encouragement financier d'une occupation rationnelle des habitations et aux initiatives soutenant l'intégration.

Section 3 — Fonds de solidarité

Art. 21. Le fonds de solidarité sera opérant le 1^{er} avril 2001 au plus tard. Il sera institué en vertu de l'article 46 du Code flamand du Logement et s'applique uniquement aux sociétés de logement social.

CHAPITRE IV. — Contrôle des revenus, de la composition du ménage et de la condition patrimoniale

Art. 22. En marge du contrôle des revenus qu'il est tenu d'effectuer en application de l'article 2, §§ 2 et 3 et de l'article 4, § 1^{er}, 2° en vue de l'inscription, l'actualisation, l'admission et l'attribution d'une habitation, le bailleur procède également au contrôle des revenus de leurs locataires en vue de la révision du loyer.

Art. 23. § 1^{er}. Les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur ménage donnent au bailleur, 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 4 § 1^{er}, 3°. Le cas échéant, le bailleur peut obliger le candidat-locataire, le locataire et les membres de leur ménage de lui transmettre la feuille d'impôt et la note de calcul y annexée, ainsi que toute autre pièce adéquate et utile.

§ 2. Le bailleur contrôle la composition du ménage sur la base de bulletins d'état civil ou d'autres documents probants et/ou des données de fait et des constatations.

§ 3. Le locataire doit communiquer immédiatement toute modification concernant la composition du ménage au bailleur concerné lorsque :

1° un ou plusieurs enfants naissent;

2° des membres du ménage quittent l'habitation;

3° le partenaire du locataire s'installe chez lui.

Le locataire doit soumettre toute autre modification concernant la composition du ménage à l'approbation du bailleur.

CHAPITRE V. — Conditions pour rester locataire

Art. 24. § 1^{er}. Pendant toute la durée du bail, le locataire et les membres de son ménage doivent remplir la condition patrimoniale visée à l'article 4, § 1^{er}, 3°. 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 le bailleur. Le locataire ou le membre de son ménage doit vendre cette habitation dans l'année à partir de l'acquisition, sinon le bailleur est tenu de résilier le bail moyennant un préavis de six mois.

La résiliation reste néanmoins sans effet lorsque avant l'expiration de cette résiliation l'usufruit visé au premier alinéa est aliéné et lorsque avant l'expiration de cette résiliation l'habitation acquise est :

1° soit aliénée à titre onéreux et que le bailleur concerné obtient un droit de préachat;

2° soit louée gratuitement ou non pour une période d'au moins 9 ans à ou mise à la disposition du bailleur. Si l'habitation est vendue au cours de la durée de ce bail ou de cette mise à disposition le bailleur concerné obtiendra un droit contractuel de préachat. L'accord par lequel cette location ou cette mise à disposition seront réglées, est rédigé conformément au modèle, mentionné à l'article 4, § 2, troisième alinéa.

§ 2. Lorsque l'acquisition d'une habitation visée au § 1^{er} se fait sans frais, le bailleur peut proposer une dérogation motivée conformément à la procédure fixée à l'article 7 à la « VHM ».

§ 3. Lorsqu'il ressort du contrôle annuel du revenu, en vue de la révision du loyer, que le coefficient du revenu du locataire est supérieur à 2 durant deux années consécutives, le bail sera immédiatement résilié moyennant un préavis d'un an.

Cette résiliation reste sans effet :

1° lorsque le locataire utilise la possibilité d'acquérir l'habitation selon les modalités de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 mai 1999 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la Société flamande du Logement et les sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement.

2° ou lorsque le locataire est prêt à payer une contribution au-dessus du loyer réel mensuel, calculé en vertu de l'article 13. Cette contribution est redevable à partir de l'expiration du préavis mentionné au premier alinéa. Cette contribution (B) est calculée en appliquant la formule suivante :

$$B = \text{loyer réel} \frac{(IC - 2)}{2}$$

(IC = coefficient de revenu)

CHAPITRE VI. — *Sanctions et caution*

Section 1^{re}. — Sanctions

Art. 25. Sans préjudice des dispositions du Code pénal ou des 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, toute infraction constatée par le bailleur ou la « VHM » à une quelconque disposition du présent arrêté, donne lieu à une enquête par le conseil d'administration du bailleur concerné ou de la « VHM ».

Lorsqu'il ressort de cette enquête :

1° que le locataire ou un membre de son ménage omet de produire les documents visés à l'article 23 à la première requête du bailleur, celui-ci peut lui réclamer au maximum la valeur locative normale au premier jour du deuxième mois qui suit le mois au cours duquel une première sommation lui a été envoyée jusqu'à ce que le locataire fournit les documents;

2° que le locataire ne communique pas la composition exacte de son ménage ou ne la soumet pas à l'approbation du bailleur, celui-ci peut lui imputer la valeur locative normale au premier jour du deuxième mois qui suit le mois durant lequel le bailleur a informé le locataire par écrit jusqu'à preuve du contraire par le locataire, sans préjudice de la possibilité de résiliation du bail telle que stipulée à l'article 9, § 2;

3° que le locataire a indûment bénéficié d'avantages accordées par le présent arrêté, suite à des déclarations inexactes ou incomplètes, il est obligé de restituer les avantages qui lui ont été accordés au bailleur. Si ces déclarations ont été faites de mauvaise foi, la restitution sera majorée des intérêts légaux et le bailleur lui notifiera la résiliation du bail immédiatement après la constatation définitive des faits mis à sa charge;

4° que le locataire a été admis indûment, suite à des déclarations inexactes et/ou incomplètes, ou que le locataire ou les membres de son ménage refusent de donner l'autorisation visée à l'article 23, le bailleur lui notifiera la résiliation du bail. Pour l'occupation injuste de l'habitation la valeur locative normale est due comme indemnité.

Lorsqu'il ressort du contrôle visé au premier alinéa que le bailleur est resté en défaut en ce qui concerne l'application du présent arrêté, la « VHM » est en droit, après avoir signalé le manquement constaté au bailleur concerné par lettre recommandée et pour autant que l'infraction persiste, de majorer le taux des intérêts à payer annuellement par le bailleur sur les prêts qui lui ont été accordés, d'au maximum 10 % et de refuser d'accorder de nouveaux prêts pour la construction d'habitations destinées à la location.

Section 2. — Caution

Art. 26. § 1^{er}. La caution fixée à l'article 1^{er}, 20° peut être remplacée par :

1° soit une garantie écrite du CPAS dans l'attente d'un versement par le CPAS du montant total, dans les 18 mois qui suivent la souscription de l'accord;

2° soit une caution écrite du CPAS par suite d'un accord réciproque entre le bailleur et le CPAS en question.

La caution est majorée des intérêts capitalisés au cours du bail à un taux d'intérêt équivalu au minimum au taux d'intérêt d'un compte d'épargne, tel que fixé par La Banque Nationale de Belgique.

§ 2. A la résiliation du bail, pour quelque motif que ce soit, le bailleur peut de plein droit déduire de la caution majorée des intérêts capitalisés 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 au bailleur, est restitué au bénéficiaire.

§ 4. Les cautions versées en exécution des contrats de location conclus à partir du 1^{er} janvier 1985 produisent un intérêt au profit du locataire. Cet intérêt est capitalisé au 1^{er} janvier 2001 pour tous les contrats de location à partir du 1^{er} janvier 1985 pendant la durée du bail.

§ 5. Chaque année le locataire peut demander au bailleur un bilan de la caution payée par lui, majorée des intérêts capitalisés. Le locataire doit faire cette demande par écrit.

Art. 27. § 1^{er}. Tous les calculs ayant pour résultat un nombre décimal sont arrondis au nombre naturel supérieur.

Le coefficient du revenu est calculé jusqu'à quatre chiffres après la virgule, avec arrondissement à l'unité inférieure ;

§ 2. Les montants visés aux articles 1^{er}, 20°, 2, § 2 et 3, 9, § 2, 12, § 2 et 19, seront adaptés annuellement à partir du 1^{er} janvier 2001 suivant la formule suivante :

$$\text{nouveau montant} = \frac{\text{montant de base} \times \text{indice de la santé juin année de référence (base 1996)}}{99,53 \text{ (indice de la santé juin 1996)}}$$

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

CHAPITRE VII. — *Dispositions de modifications*

Art. 28. A l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 22 mai 1991 et 15 octobre 1996, s'ajoute un § 4 qui est formulé comme suit :

« § 4. Par dérogation des § 1 et 2, les articles 1 à 8 inclus, 22 à 24 inclus, 26 et 27 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations sociales locatives louées ou sous-louées par la Société flamande du Logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement s'appliquent à la sous-location par les sociétés de logement social des habitations auxquelles le présent arrêté s'applique. »

Art. 29. A l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 septembre 1988, 14 décembre 1988 et 14 novembre 1990 et 19 décembre 1996, s'ajoute un § 4 qui est formulé comme suit :

« § 4. Par dérogation des §§ 1 à 3 inclus les articles 1 à 8 inclus, 22 à 24 inclus, 26 et 27 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations sociales locatives louées ou sous-louées par la Société flamande du Logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement s'appliquent à la sous-location par les sociétés de logement social des habitations auxquelles le présent arrêté s'applique. »

Art. 30. Dans l'article 1 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales l'alinéa 12 est remplacé par ce qui suit :

« 12° arrêté de location sociale : arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale prise en application du titre VII du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement. »

Art. 31. Dans l'article 18, § 2 du même arrêté les mots « article 6 § 1^{er} » sont remplacés par les mots « article 7 § 1^{er} ».

Art. 32. Dans l'article 4, § 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1996 fixant la procédure en matière de programmation et de subvention des opérations et des travaux exécutés à des fins de logement social, le deuxième alinéa est remplacé par ce qui suit :

« Les obligations mentionnées au premier alinéa ne s'appliquent pas à des habitants qui ne remplissent pas les conditions que les particuliers doivent remplir dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées ou sous-louées par la Société flamande du Logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement conformément à l'article 2, § 3, et à l'article 4, § 1^{er}, 3°, sauf si l'habitation à évacuer avant le début du projet de logement social ou du projet spécial de logement appartenait au promoteur. Pour l'application de la condition de la propriété immobilière il n'est pas tenu compte de l'habitation à évacuer. »

Art. 33. Dans l'article 11, premier alinéa de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitations les mots « mentionné dans l'arrêté du Gouvernement flamand en application de l'article 91, § 2 du Code flamand du Logement » sont remplacés par les mots « mentionné dans l'article 2, § 3 et l'article 4, § 1^{er}, 3° de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées ou sous-louées par la Société flamande du Logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement ».

CHAPITRE VIII. — *Dispositions finales*

Art. 34. Le présent arrêté s'applique à toutes les habitations louées par la VHM ou par les sociétés de logement social agréées par la VHM.

Sans préjudice des dispositions des articles 28 et 29, le présent article, en dérogation du premier alinéa, ne s'applique pas aux habitations de location qui ont été financées en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs, en vertu de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative ou en vertu de 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 de 1992.

Art. 35. § 1^{er}. L'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ou par les sociétés de logement social agréées par la Société flamande du Logement en application de l'article 80^{ter} du Code du Logement est abrogé en ce qui concerne l'application de l'article 34, premier alinéa.

§ 2. Dans l'attente de l'exécution par le Gouvernement flamand des dispositions de l'article 3, § 1^{er}, 9 et de l'exécution par le Ministre des dispositions de l'article 3, § 2 et de l'article 8 les arrêtés suivants restent d'application aux locations visées au présent arrêté :

1° l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 janvier 1985 relatif aux charges locatives;

2° l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 mars 1985 relatif au recours;

3° l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 fixant la forme, le contenu, la manière de tenue à jour et les modalités de l'actualisation et du contrôle des registres des candidats-locataires d'habitations sociales;

4° l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 fixant le contrat-type de location.

§ 3. Pour l'application en 2001 de l'article 2, § 3, premier alinéa, le coefficient moyen du revenu du 1^{er} décembre 2000 est pris en considération. En ce cas le plan de qualité de vie doit être soumis dans le délai déterminé à l'article 6, § 5, troisième alinéa.

Dans l'attente de l'approbation du règlement interne d'attribution visé à l'article 6, § 5 le bailleur peut attribuer des habitations en vertu des dispositions de l'article 6, §§ 1^{er} à 4 inclus.

Art. 36. Le présent arrêté et le titre VII du Code flamand du Logement, à l'exception des articles 100, § 3, 101 et 102 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2001.

Art. 37. Le Ministre flamand ayant le Logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Bruxelles, le 20 octobre 2000.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

P. DEWAELE

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Fonction publique et du Sport,

J. SAUWENS