

- (14) Schrappen wat niet past : hoofdhuurovereenkomst van negen jaar of hoofdhuurovereenkomst van korte duur.
- (15) Keuzemogelijkheid tussen A, B en C : schrappen wat niet past, in functie van de hoofdhuurovereenkomst, en in geval van C verder aanvullen
- (16) In het eerste geval gaat het over een beperking in tijd, in het tweede geval over een beperking in verwantschap. Combinaties zij uiteraard ook mogelijk (zie ook hoofdhuurovereenkomst)
- (17) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar op te zeggen voor verbouwingswerken of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.
- (18) De eigenaar- eigenaar-verhuurder kan opzeggen, als hij het voornemen heeft om het gehuurde goed of een gedeelte wederop te bouwen, te verbouwen of te renoveren, onder volgende voorwaarden :
- de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
 - de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
 - de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed.
- (19) Kies voor A, B of C. Het SVK kan de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid geven om tegen het derde of zesde jaar ongemotiveerd op te zeggen, mits betaling van een vergoeding aan het SVK van respectievelijk negen maanden of zes maanden huur of deze mogelijkheid juist uitsluiten of beperken (in tijd). De niet-gekozen mogelijkheden worden geschrapt.
- (20) Schrappen indien niet van toepassing.

Bijlage III

Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder

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

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

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

3° de kosten verbonden aan :

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

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

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

d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;

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

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

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

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

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

8° elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

§ 2. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals :

1° de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijksse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit art. 1, § 1;

2° de kosten verbonden aan :

a) de aanleg van groenruimten;

b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;

c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

3° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Art. 2. Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Art. 3. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, § 1, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze :

1° Voor de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats

(als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.

(als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen) verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.

(als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen) van water verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

2° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1°.

3° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.

4° Als de omnium brandverzekering, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.

5° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.

6° Als de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

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

M. KEULEN

—————
TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2007 — 4664

[C - 2007/36959]

12 OCTOBRE 2007. — Arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement

Le Gouvernement flamand,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 20;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 34°, a), ajouté par le décret du 15 décembre 2006, article 91, § 2, modifié par les décrets des 8 décembre 2000, 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, 92, § 1^{er}, 95, 98, § 3, modifié par le décret du 15 décembre 2006, 93, § 1^{er}, alinéa deux, 94, modifié par les décrets des 19 mars 2004, 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, 97, modifié par les décrets des 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, 99, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, modifié par les décrets des 8 décembre 2000 et 15 décembre 2006 et 102bis inséré par le décret du 15 décembre 2006;

Vu le décret du 15 décembre 2006 modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment l'article 17;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 janvier 1985 relatif aux charges locatives des logements appartenant aux sociétés de logement social agréées ou à la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen", modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 12 octobre 1988 et 30 juin 2006;

Vu 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 (VHM) ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80ter du Code du logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 8 mars 1995 et 1^{er} octobre 1996;

Vu 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 relatif aux charges locatives des logements appartenant aux sociétés de logement social agréées ou à la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen", modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du et 30 juin 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique, notamment l'article 19;

Vu 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, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 20 décembre 2002 et 30 juin 2006;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 octobre 1997 fixant les conditions d'agrément et de subvention des offices de location sociale, notamment les articles 1^{er}, 6, 11, modifiés par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 juin 2006, et les articles 3, 4 et 28;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mai 2004 portant exécution des dispositions concernant la création et l'organisation du Fonds de Garantie du Logement dans le cadre de projets PPP de logement social, notamment les articles 1^{er} et 17;