

VLAAMSE OVERHEID

N. 2009 — 1099

[C — 2009/35255]

6 FEBRUARI 2009. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), 42, derde lid, 91, 92, § 1, 93, § 1, tweede en vierde lid, 94, 95, 98, § 1, 99, § 1, en 102*bis*, § 3;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008;

Gelet op 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, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008;

Gelet op het ministerieel besluit van 9 december 1999 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan het Vlaams Woningfonds van de grote gezinnen toebehoren;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 5 november 2008;

Gelet op het advies 45.479/3 van de Raad van State, gegeven op 9 december 2008, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt :

« 1° actueel besteedbaar inkomen : het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen over de periode van zes maanden die aan de referentiedatum voorafgaat, van de kandidaat-huurder, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten van de referentiehurder wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de referentiehurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Het effectief beschikbare inkomen is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het effectief beschikbare inkomen. De effectief betaalde schuldaflossingen komen alleen in aanmerking voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of bij een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling »;

2° er wordt een punt 8°*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

« 8°*bis* : referentiehurder :

a) de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft als toekomstige referentiehurder van de sociale huurwoning;

b) de partner van de persoon, vermeld in punt a);

c) als tijdens de duur van de huurovereenkomst de personen als vermeld in punt a) en b) overlijden of uit de huurovereenkomst worden geschrapt, een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b), of c), van de Vlaamse Wooncode, die daartoe aangewezen is door de overblijvende huurders; »;

3° punt 10° wordt vervangen door wat volgt :

« 10° huurder : een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode; »;

4° punt 15° wordt vervangen door wat volgt :

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

5° er wordt een punt 19°*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

« 19°*bis* mantelzorger : de natuurlijke persoon die vanuit een sociale en emotionele band een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, niet beroepshalve maar meer dan occasioneel, helpt en ondersteunt in het dagelijkse leven; ».

Art. 2. In hetzelfde besluit wordt een artikel *1bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. *1bis*. De huurder die minstens twaalf maanden een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, *d*), van de Vlaamse Wooncode is, en die samenwoont met een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, *a*), van de Vlaamse Wooncode, wordt beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, *c*), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat hij minimaal twaalf maanden op voorhand heeft gemeld aan de verhuurder dat hij de partner is van die persoon en dat hij, mits zijn partner en de verhuurder ermee akkoord gaan, de huurovereenkomst in een bijvoegsel dat bij de huurovereenkomst wordt gevoegd, ondertekent in zijn hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, *c*), van de Vlaamse Wooncode. »

Art. 3. In artikel 3, § 1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Als een ongehuwde persoon of een persoon die niet wettelijk samenwoont en die zich wil inschrijven, samenwoont met gezinsleden die de sociale huurwoning duidelijk niet mee zullen betrekken, worden die gezinsleden niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in het eerste lid. »;

2° in het vierde lid, dat nu het vijfde lid is geworden, worden de woorden « derde lid » vervangen door de woorden « vierde lid ».

Art. 4. In artikel *4bis* van hetzelfde besluit, ingevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden tussen de woorden « de verhuurders » en de woorden « de bevoegdheid » de woorden « of hun gemachtigde » ingevoegd;

2° in het tweede lid worden tussen de woorden « De verhuurder » en het woord « doet » de woorden « of zijn gemachtigde » ingevoegd;

3° in het derde lid worden de woorden « aangestelde van een verhuurder » vervangen door de woorden « verhuurder of zijn gemachtigde »;

4° in het vierde lid worden tussen de woorden « de verhuurder » en de woorden « die persoon » de woorden « of zijn gemachtigde » ingevoegd.

Art. 5. In artikel *4ter* van hetzelfde besluit, ingevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2008, wordt vervangen door wat volgt :

« Art. *4ter*. Het Huis van het Nederlands en de minister leggen, na overleg met de verhuurders een afsprakenkader vast voor de nadere regeling van de verlening van de bevoegdheid, vermeld in artikel *4bis*, eerste lid.

Dat afsprakenkader bepaalt minstens :

1° de opleiding die de verhuurder of zijn gemachtigde moet volgen;

2° de instrumenten die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken;

3° de gestandaardiseerde formulieren, die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken.

De opleiding, de instrumenten en de formulieren, vermeld in het tweede lid, zijn identiek voor alle Huizen van het Nederlands en alle verhuurders. »

Art. 6. Aan artikel 5, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de punten 6° tot 9° toegevoegd, die luiden als volgt :

« 6° een attest van uitstel van aanmelding, vermeld in artikel 13, § 6, tweede lid, van het inburgeringsbesluit;

7° een attest van heraanmelding, vermeld in artikel 2, § 3, van het ministerieel besluit van 22 december 2008 tot vaststelling van de modellen van attest, van inburgeringscontract en van bijlage bij het inburgeringscontract in het kader van het inburgeringsbeleid;

8° een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract, vermeld in artikel 13, § 6, tweede lid, van het inburgeringsbesluit;

9° een attest van tijdelijke opschorting van het inburgeringscontract, vermeld in artikel 13, § 6, eerste lid, van het inburgeringsbesluit. »

Art. 7. In artikel 6, § 1, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden « die het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 4° of 5° » vervangen door de woorden « die een van de attesten, vermeld in artikel 5, eerste lid, 4° tot 9° ».

Art. 8. In artikel 8 van hetzelfde besluit wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, of in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, § 2, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. »

Art. 9. In artikel 10 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt :

« Met behoud van de toepassing van het eerste lid, mag de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt. »;

2° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

« In afwijking van het tweede lid, kan de mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven. »

Art. 10. In artikel 12 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, wordt § 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. De verhuurder gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen :

1° als de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;

2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, of, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, § 2;

3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder door de verhuurder wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14, 15 en 16;

4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven door de verhuurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven;

5° als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;

7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

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

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

De verhuurder kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

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

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

Art. 11. Aan artikel 15, § 1, eerste lid, 3°, van hetzelfde besluit wordt een punt *e*), toegevoegd, dat luidt als volgt :

« *e*) een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat er voor de kandidaat-huurder geen passend aanbod is van een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 Breakthrough van het Europese referentiekader voor vreemde talen; ».

Art. 12. Aan artikel 16 van hetzelfde besluit worden de punten *f*), *g*), *h*) en *i*) toegevoegd, die luiden als volgt :

« *f*) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 6°;

g) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 7°, voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is;

h) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 8°;

i) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 9°. »

Art. 13. In artikel 19 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt : « 1° de kandidaat-huurder voor zover een van de personen, vermeld in artikel 1, 17°, *b*), minstens 55 jaar oud is of een bepaalde handicap heeft, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van personen met die handicap; »

2° in het derde lid worden de woorden « dit artikel » vervangen door de woorden « het eerste lid, 5° of 6°, ».

Art. 14. In artikel 20, § 1, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden « die nog geen huurder is van een verhuurder of » geschrapt.

Art. 15. In artikel 22 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden « , of na een negatieve evaluatie als vermeld in artikel 32, § 1 » geschrapt;

2° in het tweede lid wordt de zin « De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is. » vervangen door de zinnen : « In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren. »

3° het derde lid wordt vervangen door wat volgt :

« In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd. »

Art. 16. In artikel 24 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan § 1, eerste lid, worden de woorden « en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 26 » toegevoegd;

2° in § 1, derde lid, worden tussen de woorden « beslissen dat » en de woorden « elke beslissing » de woorden « gedurende maximaal een jaar » ingevoegd;

3° in § 2, eerste lid, worden tussen de woorden « een verhuurder, » en de woorden « in overleg met het O.C.M.W. » de woorden « die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, toepast » ingevoegd;

4° aan § 2, tweede lid, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 5° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen als vermeld in artikel 28, de daklozen zijn afgebakend als doelgroep waarvoor een voorrang wordt gegeven. »

Art. 17. In artikel 26, § 1 van hetzelfde besluit worden de woorden « in afdeling IV » vervangen door de woorden « , vermeld in artikel 18 tot en met 21 ».

Art. 18. Artikel 27 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 27. Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder, kan voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder :

1° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente woont of gewoond heeft;

2° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, woont of gewoond heeft;

3° die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

4° die niet in de gemeente woont maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

5° die in de hoedanigheid van mantelzorgger activiteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van een of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

6° die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 5° vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, geldt na de toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 19 en 21, en na, in voorkomend geval, de voorrangregel voor doelgroepen, vermeld in artikel 28, en de afwijkende toewijzingsregels ter bevordering van de leefbaarheid, vermeld in artikel 29.

De gemeente beslist of ze een of meer bindingsfactoren, vermeld in het eerste lid, zal toepassen. De gemeente kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren een zelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen. De gemeente beslist of de voorrang geldt voor alle sociale huurwoningen in de gemeente of een deel ervan.

De bindingsfactoren, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, worden aangetoond op basis van een van de volgende documenten :

1° een attest, afgeleverd door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoonde dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van de Vlaamse zorgverzekering;

2° een verklaring ingevuld door een sociale dienst van een O.C.M.W. of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

De minister bepaalt het modelformulier voor de verklaring, vermeld in het vierde lid, 2°.

De bindingsfactoren en de wijze waarop ze worden toegepast, worden opgenomen in het toewijzingsreglement. Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval de optionele voorrangregel, vermeld in artikel 20, § 1, eerste lid, 1°, of de optionele gewogen prioriteit het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft, vermeld in artikel 21, § 3, eerste lid. »

Art. 19. In artikel 28, § 2, van hetzelfde besluit wordt de zin : « Als de gemeente de voorrang, vermeld in § 1, wil toepassen, moet het toewijzingsreglement een doelgroepenplan bevatten. » vervangen door de zin : « Als de gemeente de voorrang, vermeld in § 1, wil toepassen, wordt dat verantwoord op basis van een voorgelegd doelgroepenplan. »

Art. 20. In hoofdstuk V, afdeling V, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van onderafdeling V vervangen door wat volgt :

« Onderafdeling V. Bewaken, versterken en herstellen van de leefbaarheid ».

Art. 21. In artikel 29 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1 wordt het woord « ernstig » telkens geschrapt;

2° in § 1, tweede lid, wordt de zin « In dat geval moet het toewijzingsreglement een leefbaarheidsplan bevatten. » vervangen door de zin « Als de gemeente de afwijkende toewijzingsregels, vermeld in het eerste lid, wil toepassen, wordt dat verantwoord op basis van een voorgelegd leefbaarheidsplan. »;

3° § 1, vierde lid, wordt vervangen door wat volgt :

« De afwijkende toewijzingsregels worden in het toewijzingsreglement opgenomen, evenals de wijze waarop ze zullen worden toegepast. De afwijkende toewijzingsregels kunnen alleen op de wijken of gebouwen waarvoor een leefbaarheidsplan is opgemaakt, worden toegepast. Er moeten compenserende maatregelen worden genomen voor de mensen die door de toepassing van de afwijkende toewijzingsregels geen woning wordt toegewezen op het ogenblik dat zij daar volgens de standaardvoorrangs- en toewijzingsregels, vermeld in afdeling IV, voor in aanmerking zouden komen. De compenserende maatregelen worden opgenomen in het toewijzingsreglement. »;

4° § 2 wordt vervangen door wat volgt :

« § 2. Als het gemiddelde inkomen van de huurders van de wijken of gebouwen waarvoor uitdrukkelijk een leefbaarheidsplan is opgemaakt, lager is dan de inkomensgrens, vermeld in artikel 3, § 2, eerste lid, 1°, kan de toepassing van de volgende verhoogde inkomensgrenzen bij de inschrijving deel uitmaken van het leefbaarheidsplan onder de voorwaarden, vermeld in deze paragraaf :

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

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

3° 35.800 euro, verhoogd met 1500 euro per persoon ten laste voor anderen.

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

Een verhuurder kan de verhoogde inkomensgrenzen zowel preventief als curatief toepassen voor de wijken of gebouwen waarvoor uitdrukkelijk een leefbaarheidsplan is opgemaakt.

Als minimaal 6% van de woningen in de gemeente wordt verhuurd volgens dit besluit, kunnen de verhoogde inkomensgrenzen zowel preventief als curatief worden toegepast op alle sociale huurwoningen van de gemeente.

De toepassing van die verhoogde inkomensgrenzen mag er in die gemeente niet toe leiden dat :

1° meer dan 20% van de huurders van de verhuurder een hoger inkomen heeft dan de toepasselijke inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 2;

2° de verhuurder per gebouw of wijk op jaarbasis meer dan 20% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders van wie het inkomen hoger is dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 2;

3° de verhuurder op jaarbasis meer dan 10% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders van wie het inkomen hoger is dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 2. »

Art. 22. In hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk *Vbis*, bestaande uit artikel 29*bis*, ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Hoofdstuk *Vbis*. Begeleiding van de kandidaat-huurder en huurder

Art. 29*bis*. De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken.

Die taken hebben betrekking op :

1° het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning;

2° het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen;

3° het organiseren van huurdersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverspreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

Naast de taken, vermeld in het eerste lid, besteedt het sociaal verhuurkantoor bijzondere aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurders, met het oog op het verbeteren van hun woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van hun zelfredzaamheid.

De minister bepaalt de nadere invulling van deze basisbegeleidingstaken.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst de verhuurder de huurder door naar het O.C.M.W. »

Art. 23. Artikel 30 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 30. Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder :

1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;

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

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

4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;

5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;

6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid, te weigeren.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

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

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

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

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

3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5°, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;

4° in het geval, vermeld in het eerste lid, 6°, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 2°, 3°, 4°, 5° en 6°, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het eerste lid, 2° of 5°, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing. »

Art. 24. Aan artikel 31 van hetzelfde besluit worden twee nieuwe leden toegevoegd, die luiden als volgt :

« Voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, kan een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W. of een vereniging van O.C.M.W.'s een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten.

De bijlagen, vermeld in artikel 2, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, en in het koninklijk besluit van 4 mei 2007, genomen ter uitvoering van artikel 11*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, worden niet bij de huurovereenkomsten gevoegd die gesloten zijn op basis van dit besluit. «

Art. 25. Artikel 32 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 32. § 1. In de typehuurovereenkomst wordt een proefperiode van twee jaar opgenomen. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur ervan de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

§ 2. De verhuurder gaat drie maanden voor het einde van de proefperiode na of de huurder zijn verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode, is nagekomen.

De verplichting is nagekomen als een van de volgende voorwaarden vervuld is :

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

2° op het moment van de evaluatie kan de huurder een van de volgende stukken voorleggen, of kan de verhuurder die stukken via de Kruispuntbank Inburgering verkrijgen :

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

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

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

d) het inburgeringscontract, voor zover de huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, § 3, 2°, van het Inburgeringsdecreet.

§ 3. Als het Huis van het Nederlands tijdens de proefperiode vaststelt dat een huurder de aangeboden en gestarte cursus Nederlands tweede taal niet heeft aangevat of minder dan 80% aanwezig was tijdens de cursus Nederlands tweede taal, met behoud van de toepassing van artikel 15, § 1, tweede lid, meldt het Huis van het Nederlands dat binnen dertig dagen na die vaststelling schriftelijk aan de verhuurder. De verhuurder brengt de huurder er schriftelijk van op de hoogte dat het een ernstige tekortkoming is tegenover zijn verplichtingen en dat het op het einde van de proefperiode aanleiding kan geven tot het opleggen van een administratieve geldboete.

§ 4. De verhuurder gaat drie maanden voor het einde van de proefperiode na of de huurder de verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode, is nagekomen.

De verplichting is nagekomen als een van de volgende voorwaarden vervuld is :

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

2° op het moment van de evaluatie kan de huurder een van de volgende stukken voorleggen of kan de verhuurder die stukken via de Kruispuntbank Inburgering verkrijgen :

a) een attest van inburgering;

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

c) een attest van tijdelijke opschorting van het inburgeringscontract, vermeld in artikel 13, § 6, eerste lid, van het inburgeringsbesluit.

§ 5. Als het onthaalbureau tijdens de proefperiode vaststelt dat een verplichte inburgeraar niet regelmatig heeft deelgenomen aan het vormingsprogramma, vermeld in artikel 13, § 2, van het Inburgeringsbesluit, of als het onthaalbureau vaststelt dat een verplichte inburgeraar zijn vormingsprogramma onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd als vermeld in artikel 13, § 3, van het Inburgeringsbesluit, meldt het onthaalbureau dat binnen dertig dagen na die vaststelling schriftelijk aan de verhuurder. De verhuurder brengt de huurder er schriftelijk van op de hoogte dat het een ernstige tekortkoming is tegenover zijn verplichtingen en dat het op het einde van de proefperiode aanleiding kan geven tot het opleggen van een administratieve geldboete. »

Art. 26. In artikel 33 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, eerste lid, 1° en 2°, worden de woorden « de minderjarige kinderen » vervangen door de woorden « zijn minderjarige kinderen »;

2° § 4 wordt vervangen door wat volgt :

« § 4. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders. »;

3° § 5 wordt vervangen door wat volgt :

« § 5. De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoonbaar dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt. »

Art. 27. Aan artikel 39 van hetzelfde besluit wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de betrokken notaris en de verhuurder de schattingsprijs bepalen. »

Art. 28. In artikel 41, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt tussen de woorden « tot de » en de woorden « marktwaarde van » het woord « geschatte » ingevoegd.

Art. 29. In artikel 48, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan punt 1° worden de woorden « tenzij dit aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging » toegevoegd;

2° aan punt 3°, worden de woorden « die niet onder de toepassing van het geval, vermeld in punt 1°, valt » toegevoegd.

Art. 30. In artikel 50 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt :

« Het vooropgestelde aantal bewoners en de opname daarvan in het intern huurreglement worden vastgesteld op de wijze die de minister bepaalt. De verhuurder kan een soepelere invulling geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits hij een motivering geeft op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes. »;

2° het zevende lid wordt vervangen door wat volgt :

« Die vergoeding kan alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving, voor zover dat er niet toe leidt dat de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46, van die woning meer dan 3% meer bedraagt dan de aangepaste huurprijs van de onderbezette woning of als de huurder tweemaal een dergelijke woning weigert. »

Art. 31. In artikel 70 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, 1° worden de woorden « 1 januari 2008 en definitief vastgesteld wordt op 1 januari 2009 » vervangen door de woorden « 1 januari 2008 en op 1 januari 2009 en definitief vastgesteld wordt op 1 januari 2010 »;

2° in § 1, wordt er een punt 2°bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« 2°bis de voorlopige basishuurprijs op 1 januari 2009, is gelijk aan de marktwaarde die wordt vastgesteld op basis van artikel 41, met dien verstande dat de verhuurder die waarde voor de toepassing in 2010 nog kan aanpassen in overleg met de VMSW en na evaluatie van deze vaststelling door de VMSW; »;

3° in § 1, 3° worden de woorden « , geactualiseerd naar 2009 met toepassing van artikel 40, » geschrapt;

4° in § 1, 3° worden telkens de woorden « de in 2009 definitief vastgestelde basishuurprijs » vervangen door de woorden « de in 2009 voorlopig vastgestelde basishuurprijs »;

5° in § 1, 6° worden de woorden « , in 2008 niet wordt toegepast » vervangen door de woorden « pas wordt toegepast nadat de minister het vooropgestelde aantal bewoners en de wijze van opname daarvan in het interne huurreglement heeft vastgesteld »;

6° in § 3, derde lid, en in § 4, vierde lid worden telkens de punten 2° en 3° vervangen door :

« 2° 1/59ste » van het inkomen in het jaar 2009;

3° 1/57ste van het inkomen in 2010 ».

Art. 32. Artikel 73 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 73. § 1. Voor de kandidaat-huurders die zijn ingeschreven met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 2, § 3, van het besluit van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gelden in afwijking van artikel 14 de verhoogde inkomensgrenzen van hoger vermeld besluit.

Aan de kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 was ingeschreven en die niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 6°, en die voor 1 juni 2007 een asielaanvraag heeft ingediend, wordt geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak is over de gegrondheid van zijn asielaanvraag. In voorkomend geval wordt de schrapping die voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen, heeft plaats gevonden op basis van het niet-voldoen aan die toelatingsvoorwaarde door de kandidaat-huurder die voor 1 juni 2007 een asielaanvraag heeft ingediend en die ingeschreven was voor 1 januari 2008, ongedaan gemaakt, tenzij er intussen een negatieve uitspraak is over de gegrondheid van zijn asielaanvraag.

§ 2. Voor de huurders die voor 1 januari 2008 een sociale huurwoning huurden, gelden de volgende regelingen :

1° de personen die bij de aanvang van de huurovereenkomst de woning betrokken en ononderbroken betrokken hebben, en die bij de aanvang van de huurovereenkomst meerderjarig waren, worden beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat zij zich in die woning domiciliëren of er gedomicilieerd zijn;

2° de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst en voor 1 januari 2008 is gehuwd of wettelijk is gaan samenwonen met de huurder, vermeld in punt 1°, wordt beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode;

3° de partner die na de aanvang van de huurovereenkomst en voor 1 januari 2008 feitelijk is gaan samenwonen met de huurder, vermeld in punt 1°, wordt beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat hij de huurovereenkomst heeft ondertekend, of met instemming van de huurder, vermeld in 1°, en de verhuurder, de huurovereenkomst ondertekent en dat hij zich in die woning domicilieert of er gedomicilieerd is;

4° alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die de sociale huurwoning voor 1 januari 2008 bewoonden, worden beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat zij zich in die woning domiciliëren of gedomicilieerd zijn.

Een kind dat bij de aanvang van de huurovereenkomst minderjarig was en voor 1 januari 2008 meerderjarig is geworden, wordt eveneens beschouwd als een huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode.

De verhuurder kan zijn instemming tot ondertekening, vermeld in het eerste lid, 3°, alleen weigeren op grond van artikel 22 of als niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Van de huurders die op de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen een sociale huurwoning huren, worden als referentiehuurder beschouwd :

1° de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode;

2° de partner van de persoon, vermeld in 1°;

3° als tijdens de duur van de huurovereenkomst de personen, vermeld in 1°, en 2°, overlijden of uit de huurovereenkomst worden geschrapt, een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b), of c), van de Vlaamse Wooncode, die daartoe aangewezen is door de overblijvende huurders.

Als er verscheidene huurders als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, zijn, wijzen zij een huurder van deze categorie van huurders aan als referentiehuurder.

Voor de huurders die op 1 januari 2008 een sociale huurwoning huren, geldt voor de toepassing van artikel 19, eerste lid, 2° en 3° ook de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 6° niet.

Artikel 1bis is niet van toepassing op de partner die maximaal zes maanden voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen feitelijk is gaan samenwonen met de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode. Die persoon moet uiterlijk zes maanden na het begin van het feitelijk samenwonen de huurovereenkomst mee ondertekenen, op voorwaarde dat zijn partner en de verhuurder daarmee instemmen. Vanaf het ogenblik van de ondertekening wordt die persoon beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode. »

Art. 33. Bijlage I van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, wordt vervangen door bijlage I, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 34. Bijlage II van hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage II, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 35. In het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode wordt artikel 2/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 2/1. Elke overdracht op basis van bijlage I, bijlage II en artikel 1 tot en met 4 van bijlage IV, gevoegd bij dit besluit, gebeurt na toepassing van de voorrangsregels, vermeld in artikel 7, § 1, tweede lid, 1°, 2° en 3°, van bijlage I, en vermeld in artikel 7, § 1, tweede lid, 1° en 2° van bijlage II, gevoegd bij dit besluit, bij voorrang aan de woonbehoefte particuliere persoon die een woning of kavel wil aankopen en die beschikt over een voldoende band met de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

Als verschillende woonbehoefte particuliere personen een woning of kavel samen willen aankopen, moet minstens één van hen voldoen aan de voorwaarde vermeld in het eerste lid om van de voorrang te genieten.

Een woonbehoefte particuliere persoon die een woning of kavel wil aankopen, beschikt over een voldoende band met de gemeente als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden :

1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente;

2° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;

3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd. »

Art. 36. Aan artikel 11 van hetzelfde besluit wordt een punt 4° toegevoegd dat luidt als volgt :

« 4°. Artikel 2/1. »

Art. 37. Artikel 2 van bijlage I van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 2. De VMSW en elke sociale huisvestingsmaatschappij die sociale koopwoningen opricht, houden een of meer inschrijvingsregisters bij. Ze bepalen zelf voor welk territoriaal niveau die inschrijvingsregisters worden geopend. Het minimale niveau is dat van een projectzone. Het maximale niveau valt samen met de totaliteit van het werkgebied. In ieder geval moet het geheel van de diverse inschrijvingsregisters het volledige werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij bestrijken, zelfs al zijn er geen concrete bouwplannen of grondvoorraden voorhanden op een aantal locaties binnen het werkgebied. De kandidaat-kopers worden hierover grondig geïnformeerd. De toezichthouder waakt over een voldoende ruime informatieverstrekking. De verkopers hebben de mogelijkheid hun registers niet alleen territoriaal te bepalen, maar kunnen die registers ook aanvullend nader bepalen naargelang van de aard van het te verkopen onroerend goed.

Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een ander inschrijvingsregister of andere inschrijvingsregisters geheel of gedeeltelijk werd omvat, kan de kandidaat-koper die ingeschreven was in dat andere inschrijvingsregister of die andere inschrijvingsregisters, voorrang krijgen om zich in te schrijven in het nieuwe inschrijvingsregister. Aan die kandidaat-koper wordt er schriftelijk gevraagd of hij van die voorrang wil genieten. De kandidaat-koper die van die voorrang wil genieten, meldt dat schriftelijk aan de verkoper. Bij de inschrijving in het nieuwe register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die hij had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum in het geval hij in meer dan een register was ingeschreven. In het geval dat er verschillende kandidaat-kopers dezelfde inschrijvingsdatum hebben, wordt om de chronologische volgorde van die kandidaat-kopers te bepalen in het nieuwe register, de chronologische volgorde van de reactie op de vraag of men van de voorrang wil genieten, in aanmerking genomen. Die voorrangregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De verkoper bepaalt de termijn, die maximaal een maand kan zijn, waarin de kandidaat-kopers moeten reageren.

Met behoud van de toepassing van het tweede lid worden de aanvragen tot het kopen van een sociale koopwoning per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt elke kandidaat-koper in chronologische volgorde een inschrijvingsnummer per register toegekend. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt de registers ter beschikking van het departement en van de toezichthouder. Een afschrift of een elektronische kopie van de registers kan steeds door de minister, de toezichthouder en het departement worden gevraagd.

In de registers worden de volgende gegevens opgenomen :

1° het inschrijvingsnummer voor het desbetreffende register;

2° de datum van inschrijving;

3° de voornamen en de achternaam van de kandidaat-koper;

4° de geboorteplaats en -datum;

5° het volledige adres en eventueel het telefoonnummer;

6° een vermelding of er een prioriteit is of niet;

7° een eventuele voorkeur van ligging van de woning;

8° een eventuele voorkeur qua type woning (appartement of eengezinswoning) en aantal slaapkamers :

9° het rijksregisternummer. »

Art. 38. In artikel 5, § 2, van bijlage I van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens die kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van het besluit, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt. »

Art. 39. In artikel 2 van bijlage II van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° er wordt tussen het eerste en het tweede lid een nieuw lid ingevoegd dat luidt als volgt :

« Als een nieuw inschrijvingsregister wordt geopend dat een gebied bestrijkt dat ervoor door een ander inschrijvingsregister of andere inschrijvingsregisters geheel of gedeeltelijk werd omvat, kan de kandidaat-koper die ingeschreven was in dat andere inschrijvingsregister of die andere inschrijvingsregisters, voorrang krijgen om zich in te schrijven in het nieuwe inschrijvingsregister. Aan die kandidaat-koper wordt er schriftelijk gevraagd of hij van die voorrang wil genieten. De kandidaat-koper die van die voorrang wil genieten, meldt dat schriftelijk aan de verkoper. Bij de inschrijving in het nieuwe register behoudt de kandidaat-koper de inschrijvingsdatum die hij had in het andere register of de oudste inschrijvingsdatum in het geval hij in meer dan een register was ingeschreven. In het geval dat er verschillende kandidaat-kopers dezelfde inschrijvingsdatum hebben, wordt om de chronologische volgorde van die kandidaat-kopers te bepalen in het nieuwe register, de chronologische volgorde van de reactie op de vraag of men van de voorrang wil genieten, in aanmerking genomen. Die voorrangregeling is eenmalig per nieuw geopend register en beperkt in de tijd. De verkoper bepaalt de termijn, die maximaal een maand kan zijn, waarin de kandidaat-kopers moeten reageren. »;

2° in het vijfde lid, dat nu het zesde lid is geworden, wordt in punt 7° het woord « gemeente » vervangen door « ligging van de kavel ».

Art. 40. In artikel 5, § 2, van bijlage II van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, van het besluit, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt. »

Art. 41. Aan de eerste zin van artikel 2 van bijlage IV van hetzelfde besluit worden de volgende woorden toegevoegd « die voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 4, van het besluit ».

Art. 42. In artikel 3 van bijlage IV van hetzelfde besluit worden de woorden « uitsluitend' en « loutere » geschrapt.

Art. 43. Het ministerieel besluit van 9 december 1999 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen toebehoren, wordt opgeheven.

Art. 44. Artikel 36 van het decreet van 21 november 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de tweede aanpassing van de begroting 2008 treedt in werking de dag waarop dit besluit in werking treedt.

Art. 45. Dit besluit treedt in werking de tiende dag na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, met uitzondering van artikel 31, dat uitwerking heeft met ingang van 1 januari 2009.

Art. 46. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.
Brussel, 6 februari 2009.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,
M. KEULEN

Bijlage I

Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode

De ondergetekenden (1) :

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

b) het OCMW (adres, gemeente) of de vereniging, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn,

vertegenwoordigd door

c) de gemeente (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband (naam),

vertegenwoordigd door

d) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen

vertegenwoordigd door

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

de heer/mevrouw

en/of /de heer/ mevrouw

met als adres

hierna de oorspronkelijke huurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

HOEDANIGHEID VAN HUURDER (2)

Artikel 1. De volgende personen worden beschouwd als huurders van de woning, vermeld in artikel 2 :

1° de oorspronkelijke huurder (alle meerderjarige personen die de woning bij aanvang van de huurovereenkomst betrekken). Dat zijn de huurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode;

2° de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst met de oorspronkelijke huurder. Die persoon en de oorspronkelijke huurder brengen de verhuurder binnen een maand per aangetekende brief op de hoogte van hun burgerlijke staat. Die persoon treedt toe tot de huurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat. Het is de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode;

3° alle andere meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst gaan samenwonen met de oorspronkelijke huurder. Die personen zijn verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd. Dat geldt ook voor de minderjarige kinderen die al bij hen inwonen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De huurovereenkomst kan alleen ondertekend worden als de oorspronkelijke huurder en de verhuurder ermee akkoord gaan. De verhuurder kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de gevallen, vermeld in artikel 22 van het Sociaal Huurbesluit of als niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Het zijn de huurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode.

De persoon die minstens twaalf maanden een huurder als vermeld in punt 3° is, en die samenwoont met een huurder als vermeld in punt 1°, wordt beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat hij minimaal twaalf maanden op voorhand heeft gemeld aan de verhuurder dat hij de partner is van die persoon en dat hij, mits zijn partner en de verhuurder ermee akkoord gaan, de huurovereenkomst in een bijvoegsel dat bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd, ondertekent in zijn hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode.

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

..... (voornaam + achternaam + geboortedatum)

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

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 3. De verhuurder geeft in huur aan de oorspronkelijke huurder, die aanvaardt, een woning die ligt in, voldoende bekend door de oorspronkelijke huurder. De oorspronkelijke huurder verklaart de woning betrokken te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

De verhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke huurder opmerkingen kan laten opnemen. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving.

DUUR EN PROEFPERIODE (3)

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

Voor de personen, vermeld in artikel 1, 1° en 3°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst. Voor de persoon die de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, aanneemt, loopt de proefperiode door.

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

Voor de minderjarige kinderen die deze huurovereenkomst ondertekenen als ze meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

(5) (In geval van huurovereenkomst van onbepaalde duur) Op het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

(in geval van huurovereenkomst van bepaalde duur) Op het einde van de proefperiode wordt de overeenkomst voortgezet als een overeenkomst van bepaalde duur. Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van, die ingaat op

HUURPRIJS

Art. 5. (4) Met toepassing van het Sociaal Huurbesluit wordt de basishuurprijs bepaald op euro. De basishuurprijs kan met toepassing van het voormelde huurstelsel gewijzigd worden.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling, rekening houdend met eventuele kortingen of toelagen, bedraagt voor de eerste maand euro.

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsook van de datum waarop die van kracht wordt.

Art. 6. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van elke maand op rekeningnummer van de verhuurder. Alleen die betalingswijze bevrijdt de huurder van zijn verplichtingen. De stortings- of overschrijvingskosten zijn ten laste van de huurder.

Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten en de waarborg niet betaalt binnen een maand en bij gebrek aan een bij afzonderlijke akte betekende loonafstand, kan de verhuurder op de achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg, een verhoging met 10% toepassen. De achterstallige huurprijs, huurlasten of waarborg kunnen in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke intresten.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 7. De verhuurder stelt de woning die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

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

Art. 8. Als een sociaal woonproject renovatiewerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing. Eventueel belegt hij een informatievergadering met de mogelijkheid tot inspraak.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 9. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

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

Art. 10. De huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 11. De sommen die de huurder heeft betaald zonder die verschuldigd te zijn op grond van de wet of deze overeenkomst, zullen hem op zijn verzoek terugbetaald worden. De huurder mag alleen verzoeken om de terugbetaling van sommen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaar voor het verzoek. De rechtsvordering tot teruggave verjaart binnen een termijn van een jaar, te rekenen vanaf het verzoek tot terugbetaling. Het verzoek wordt ingediend met een gewone brief.

Art. 12. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder daarom verzoekt. Als de huurder dat nalaat, wordt hem de basishuurprijs aangerekend vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op het verzoek van de verhuurder. Die basishuurprijs wordt aangepast aan het inkomen en de gezinssamenstelling op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de nodige documenten werden bezorgd. (5)

Art. 13. De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 14. Als hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van het Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europese referentiekader voor talen, is de huurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren. (6)

Art. 15. Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de huurder, voor zover hij het nog niet heeft gevolgd en er niet van vrijgesteld is, is de huurder verplicht het inburgeringstraject te volgen. (7)

Art. 16. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te laste van hem vallen.

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

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

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

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

Art. 17. § 1. Als in de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig zijn, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

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

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

De huurder heeft het recht na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar het gehuurde goed als hij dat rationeel kan bezetten.

Art. 18. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder die veranderingen overnemen zonder vergoeding.

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

Art. 19. Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, evenals de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezoekdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 20. Het is de huurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder.

Art. 21. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het OCMW erbij te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

WAARBORG (8)

Art. 22. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeien.

Art. 23. (9) A. Waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst, geplaatst op een financiële rekening

De waarborg die gelijk is aan maximaal tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedraagt ... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

B. Waarborg is een bankwaarborg

De huurder verbindt zich ertoe om de waarborg volledig samen te stellen met constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar. De waarborg bedraagt euro. De waarborg mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedragen. De huurder bezorgt aan de verhuurder een attest waarin de bank bevestigt dat de huurder een waarborg heeft gesteld.

C. Waarborg is een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling

Bij wijze van waarborg wordt via het OCMW een bankgarantie gesteld, voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Die bankwaarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedragen.

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

Aan de voorwaarde van de waarborg is voldaan als een OCMW zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Die schriftelijke waarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, bedragen.

E. De waarborg is vervangen door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW

F. Gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

De verhuurder stemt toe in de gespreide betaling van de waarborg in schijven. Die gespreide betaling begint met een eenmalig bedrag van euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, voor de eerste keer tegen /.... /..... en dan telkens tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt euro en bedraagt maximaal driemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5.

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

G. Er is geen waarborg verschuldigd

H. De waarborg wordt in handen van de verhuurder gestort

De waarborg die door de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst moet worden gestort in handen van de verhuurder, bedraagt tweemaal de basishuurprijs, vermeld in artikel 5, beperkt tot 800 euro (jaarlijks te indexeren), zijndeeuro.

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

Art. 24. De waarborg zal op het einde van de huurovereenkomst aan de huurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

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

KOSTEN EN LASTEN

Art. 25. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. De aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing die de huurder zou kunnen genieten, wordt door de verhuurder ingevuld en bij het agentschap Vlaamse Belastingdienst ingediend.

Art. 26. De kosten en lasten die voor rekening van de verhuurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan de eigendom van de woning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

Art. 27. De kosten en lasten die voor rekening van de huurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

Art. 28. De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse voorafbetaling ... euro.

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

Art. 29. De huurder heeft het recht om op het kantoor van de verhuurder de gedetailleerde afrekening in te kijken, alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

VERZEKERING

Art. 30. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

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

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 31. De huurovereenkomst kan worden opgezegd door de huurder en de verhuurder met een aangetekende brief. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

De opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders.

De opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geldt alleen voor hem.

De huurovereenkomst wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden :

1° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, overlijdt;

2° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als er bij een ontbinding nog een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder heeft vernomen. De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de voormelde termijn, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en dat er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden of van de opzegging en de ontbinding van de huurovereenkomst.

Als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, overlijdt, en er geen huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, overblijft, vindt de ontbinding plaats op de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen de huurder en de verhuurder in geval van een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst zich wenden tot vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot gerechtelijke ontbinding.

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

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

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

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

Art. 34. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huur heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuurde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder werden gebracht.

Art. 35. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen :

1° als de huurder tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft onder bezwarende titel in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

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

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

Als de huurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, kosteloos volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven, moet, naar gelang het geval, het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zo niet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden;

3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden;

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het Sociaal Huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.

GESCHILLEN

Art. 36. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in

GEMEEN RECHT

Art. 37. Het gemeen recht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode, het Sociaal Huurbesluit of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

KEUZE VAN WOONST

Art. 38. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de huurder het goed verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 39. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst, worden als niet-geschreven beschouwd. (10)

REGISTRATIE

Art. 40. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd :

.....

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s),

(Handtekening voorafgegaan door « gelezen en goedgekeurd »).

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen

Brussel, 6 februari 2009.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

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

M. KEULEN

Nota's

(1) Schrappen wat niet past.

(2) Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst met dezelfde verhuurder opvolgt, worden de huurdercategorieën zoals vastgesteld in de vorige huurovereenkomst, in deze huurovereenkomst behouden.

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

(4) Als artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is, wordt artikel 5 aangepast door de verhuurder. De huurprijzberekening is in dat geval niet gebonden door het Sociaal Huurbesluit.

Als artikel 78, vierde lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is, wordt artikel 5 in die zin aangepast.

(5) In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 van het Sociaal Huurbesluit, is voor het VWF dit artikel niet van toepassing. Zie voetnoot 5 : dit artikel is in voorkomend geval ook niet van toepassing als artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is.

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

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

(8) In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37 van het Sociaal Huurbesluit, wordt in deze rubriek onder 'basishuurprijs' de 'contractuele huurprijs' verstaan als de verhuurder het VWF is en 'de normale huurwaarde', vermeld in artikel 1, 16°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996' als de verhuurder de gemeente of het OCMW is, tenzij artikel 78, tweede lid van het Sociaal Huurbesluit van toepassing is. In dit laatste geval wordt onder 'basishuurprijs' ook de 'contractuele huurprijs' verstaan.

(9) Schrappen wat niet van toepassing is.

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

Bijlage II

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

De ondergetekenden :

a) het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres, gemeente).....

vertegenwoordigd door : ...;

hierna het « SVK » enerzijds en

b) de heer/mevrouw ...

en/of mevrouw/de heer ...

wonende te ...

hierna de oorspronkelijke onderhuurder te noemen anderzijds,

zijn overeengekomen wat volgt :

HOEDANIGHEID VAN ONDERHUURDER (2)

Artikel 1. De volgende personen worden beschouwd als de onderhuurders van de woning, vermeld in artikel 2 :

1° de oorspronkelijke onderhuurder (alle meerderjarige personen die de woning bij aanvang van de onderhuurovereenkomst betrekken). Dat zijn de huurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode;

2° de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de onderhuurovereenkomst met de oorspronkelijke onderhuurder. Die persoon en de oorspronkelijke onderhuurder brengen de verhuurder binnen een maand per aangetekende brief op de hoogte van hun burgerlijke staat. Die persoon treedt toe tot deze onderhuurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat. Het is de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b), van de Vlaamse Wooncode;

3° alle andere meerderjarige personen die na de aanvang van de onderhuurovereenkomst gaan samenwonen met de oorspronkelijke onderhuurder. Die personen zijn verplicht de onderhuurovereenkomst mee te ondertekenen in een bijvoegsel dat bij deze onderhuurovereenkomst wordt gevoegd. Dat geldt ook voor de minderjarige kinderen die al bij hen inwonen op het ogenblik dat ze meerderjarig worden. De onderhuurovereenkomst kan alleen ondertekend worden als de oorspronkelijke onderhuurder en het SVK ermee akkoord gaan. Het SVK kan de toetreding weigeren als de persoon niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de gevallen vermeld in artikel 22 van het sociaal huurbesluit of als niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Het zijn de huurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode.

De persoon die minstens twaalf maanden een onderhuurder als vermeld in punt 3° is, en die samenwoont met een onderhuurder als vermeld in punt 1°, wordt beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat hij/zij minimaal twaalf maanden op voorhand heeft gemeld aan het SVK dat hij de partner is van die persoon en dat hij, als zijn partner en het SVK ermee akkoord gaan, de onderhuurovereenkomst in een bijvoegsel dat bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd, ondertekent in zijn hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode.

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

..... (voornaam + achternaam + geboortedatum)

.....

.....

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

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 3. Het SVK geeft in huur aan de oorspronkelijke onderhuurder, die aanvaardt, een woning die ligt in, voldoende bekend door de oorspronkelijke onderhuurder. De oorspronkelijke onderhuurder verklaart de woning betrokken te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingentreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de onderhuurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de onderhuurovereenkomst gevoegd.

Het SVK stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke onderhuurder opmerkingen kan laten opnemen. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving.

De duur en de opzeggingsmogelijkheden van deze onderhuurovereenkomst hangen ook af van de opzeggingsmogelijkheden en de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst gesloten tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder. De duur van deze onderhuur kan dus nooit de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst overtreffen. De bepalingen van de hoofdhurovereenkomst zijn opgenomen in artikel 36 tot en met 38.

DUUR EN PROEFPERIODE (3)

Art. 4. De onderhuurovereenkomst wordt in beginsel gesloten voor een termijn van negen jaar en neemt een aanvang op...../...../..... Aan de onderhuurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. Die proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen, vermeld in artikel 1, 1° en 3°, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze onderhuurovereenkomst. Voor de persoon die de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, aanneemt, loopt de proefperiode door.

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

Voor de minderjarige kinderen die deze onderhuurovereenkomst ondertekenen als ze meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

HUURPRIJS

Art. 5. De huurprijs bedraagt... euro per maand.

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

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

INDEXATIE (4)

Art. 6. De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan eenmaal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst. Die aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voor het verzoek.

De aanpassing van de huurprijs kan nooit meer bedragen dan volgens de wettelijke formule bepaald is in artikel 1728*bis* van het burgerlijk wetboek, waarbij :

wettelijk eisbare huurprijs = basishuurprijs x nieuw indexcijfer/aanvangsindexcijfer,

waarbij :

° de basishuurprijs : de huurprijs, vermeld in artikel 5;

° het nieuwe indexcijfer : het gezondheidsindexcijfer van de maand voor de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst;

° het aanvangsindexcijfer : het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de ondertekening van de onderhuurovereenkomst.

OF

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

OF

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

HUURPRIJSHERZIENING

Art. 7. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand die voorafgaat aan het verstrijken van iedere driejarige periode. Bij niet-akkoord kan een verzoek bij de vrederechter ingeleid worden door de meest belanghebbende partij tussen de zesde en de derde maand die voorafgaat aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

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

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

Als de eigenaar-verhuurder om een huurprijsherziening verzoekt, wordt de onderhuurder daarvan zo snel mogelijk op de hoogte gebracht, zodat ook de onderhuurder zijn rechten kan behartigen.

VERPLICHTINGEN VAN HET SVK

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

Art. 9. Het SVK voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

VERPLICHTINGEN VAN DE ONDERHUURDER

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

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

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

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

Art. 13. De onderhuurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 14. Als hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van het Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees referentiekader voor talen, is de onderhuurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren. (5)

Art. 15. Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is op de onderhuurder, voor zover hij het nog niet heeft gevolgd en er niet van vrijgesteld is, is de onderhuurder verplicht het inburgeringstraject te volgen. (6)

Art. 16. De onderhuurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

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

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

Art. 17. Als in de woning gedurende de huurtijd noodzakelijke of dringende herstellingen nodig zijn, die niet tot na de beëindiging van de onderhuurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de onderhuurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt, en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

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

Art. 18. De onderhuurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als het SVK daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend. De toestemming kan gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de onderhuurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door het SVK.

Op het einde van de onderhuurovereenkomst kan het SVK die veranderingen overnemen zonder vergoeding.

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

Art. 19. Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het SVK mag de onderhuurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

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

Art. 20. Het is de onderhuurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder. (7)

Art. 21. De onderhuurder geeft zijn toestemming aan het SVK om het OCMW erbij te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

WAARBORG

Art. 22. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de onderhuurder uit de onderhuurovereenkomst voortvloeien.

Art. 23. (8) A. Waarborg bij aanvang van de onderhuurovereenkomst, geplaatst op een financiële rekening

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

B. Waarborg is een bankwaarborg

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

C. Waarborg is een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling

Bij wijze van waarborg wordt via het OCMW een bankgarantie gesteld, voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de onderhuurder van zijn verplichtingen. Die bankwaarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen.

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

Aan de voorwaarde van de waarborg is voldaan als een OCMW zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering die voortvloeit uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de onderhuurder van zijn verplichtingen. Die schriftelijke waarborg wordt gesteld voor een bedrag van euro. Het bedrag mag maximaal driemaal de huurprijs bedragen.

E. De waarborg is vervangen door een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW

F. Gespreide betaling van de waarborg aan het SVK

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

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

G. Er is geen waarborg verschuldigd

Art. 24. De waarborg zal op het einde van de onderhuurovereenkomst aan de onderhuurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden of aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

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

KOSTEN EN LASTEN

Art. 25. De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar-verhuurder.

De onderhuurder die de vermindering van de onroerende voorheffing kan genieten, kan een beroep doen op de begeleiding van het SVK voor de aanvraag van die vermindering.

Art. 26. De kosten en lasten die voor rekening van de onderhuurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

Art. 27. De aanrekening van de kosten verloopt als volgt : (9)

A. Vast bedrag

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald, betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen van... euro.

Iedere partij kan evenwel op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

OF

B. Maandelijks provisie

De onderhuurder betaalt de kosten en lasten met maandelijks voorafbetalingen. Het bedrag van die voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijks voorafbetaling ... euro.

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

Art. 28. De onderhuurder heeft het recht om op het kantoor van het SVK de gedetailleerde afrekening in te kijken, evenals de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

VERZEKERING

Art. 29. Gedurende de hele duur van de huur zal het SVK een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als hoofdhuurder dekt. (10)

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

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 30. De onderhuurovereenkomst kan op verschillende wijzen worden beëindigd :

1° op initiatief van de onderhuurder;

2° op initiatief van het SVK, door opzegging van de onderhuurovereenkomst;

3° bij beëindiging van de hoofdhurovereenkomst.

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

De opzegging van de onderhuurovereenkomst door het SVK geldt voor alle onderhuurders.

De opzegging van de onderhuurovereenkomst door de onderhuurder, geldt alleen voor hem.

De onderhuurovereenkomst wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden :

1° als de laatste onderhuurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, overlijdt;

2° als de laatste onderhuurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, de onderhuurovereenkomst heeft opgezegd.

Als er bij een ontbinding nog een onderhuurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop het SVK het overlijden of de opzegging van de laatste onderhuurder heeft vernomen. De onderhuurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, kan melden aan het SVK dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de voormelde termijn, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de onderhuurovereenkomst aan het SVK meldt en dat er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden of van de opzegging en de ontbinding van de onderhuurovereenkomst.

Als de laatste onderhuurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, overlijdt, en als er geen onderhuurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode, overblijft, vindt de ontbinding plaats op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen de onderhuurder en het SVK bij een vordering tot ontbinding van de onderhuurovereenkomst zich wenden tot vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot gerechtelijke ontbinding.

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

Art. 31. Gedurende de opzeggingsperiode, evenals in de periode dat het gehuurde goed te koop wordt gesteld, heeft het SVK het recht het gehuurde goed over een periode van drie maanden gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders of kandidaat-kopers te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. Als de eigenaar-verhuurder het gehuurde goed te koop of te huur stelt, zal de onderhuurder moeten aanvaarden dat een affichering wordt aangebracht aan de voorgevel op een goed zichtbare plaats.

Art. 32. Bij de beëindiging van deze onderhuurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van het SVK de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de onderhuurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

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

Art. 33. De onderhuurder kan alleen om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken als de onderhuurovereenkomst wordt opgezegd, hetzij door het SVK, hetzij door de onderhuurder. In ieder geval moet het verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzeggingstermijn met een aangetekende brief betekend zijn aan het SVK. Bij niet-akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van die verlenging.

A. DE BEËINDIGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE ONDERHUUROVEREENKOMST VOOR DE ONDERHUURDER

Art. 34. De onderhuurder kan de onderhuurovereenkomst op ieder moment opzeggen. De opzegging geldt alleen voor hem.

Voor de laatste onderhuurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, die de onderhuurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere onderhuurders geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de onderhuurder met een aangetekende brief de opzegging heeft gegeven.

Als een onderhuurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de onderhuurovereenkomst op te zeggen, wordt de onderhuurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de onderhuurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde onderhuurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende onderhuurder dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende onderhuurder ter kennis van het SVK werden gebracht.

B. De opzegging van de onderhuurovereenkomst door het SVK

Art. 35. Het SVK zegt de onderhuurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen :

1° als de onderhuurder tijdens de onderhuurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft onder bezwarende titel in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.

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

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

Als de onderhuurder of zijn minderjarige kinderen tijdens de onderhuurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, kosteloos volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven, moet naargelang het geval, het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zo niet wordt de onderhuurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden;

3° als er bij de onderhuurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze onderhuurovereenkomst. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden;

4° als de onderhuurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij het Sociaal Huurbesluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.

C. De duur en beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst in geval van beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst (11)

Art. 36. Als de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd door een opzegging, betekent dat automatisch ook het einde van de onderhuurovereenkomst. Het SVK is verplicht om de onderhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt op initiatief van de eigenaar-verhuurder, zal het SVK de onderhuurder binnen vijftien dagen na de ontvangst van de opzeggingsbrief een afschrift bezorgen aan de onderhuurder en hem schriftelijk meedelen dat ook de onderhuurovereenkomst een einde neemt.

Als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt op initiatief van het SVK zal het SVK de onderhuur opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en aan de onderhuurder tevens een afschrift van de opzegging aan de eigenaar-verhuurder bezorgen. Als het een negenjarige hoofdhuurovereenkomst betreft en het SVK de hoofdhuurovereenkomst vervoegd beëindigt, is het SVK een vergoeding van drie maanden huur verschuldigd aan de onderhuurder.

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

Art. 37. De duur van de onderhuurovereenkomst kan nooit de nog resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst overtreffen. De duur van de onderhuurovereenkomst hangt dus samen met de resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst die gesloten is tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder.

Deze hoofdhuurovereenkomst is ingegaan op...../...../..... voor een duur van..... om derhalve door opzegging te kunnen worden beëindigd tegen het verstrijken van de overeengekomen duur op...../...../..... (12).

Als de hoofdhuurovereenkomst tegen het einde van de hoofdhuurovereenkomst niet wordt opgezegd, dan wordt deze onderhuurovereenkomst verlengd als volgt : (13)

1° als de hoofdhuurovereenkomst voor negen jaar is gesloten, wordt deze onderhuurovereenkomst bij gebrek aan voorafgaande opzegging van zes maanden telkens verlengd voor periodes van drie jaar;

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

Art. 38. Bij een negenjarige hoofdhuurovereenkomst kan de eigenaar-verhuurder als volgt de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig beëindigen :

1° Opzeggingsrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik (14)

A. Opzegging voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment opzeggen met een opzeggingstermijn van zes maanden voor eigen gebruik of voor gebruik door zijn familieleden tot in de derde graad, (neven en nichten, nonkels en tantes inbegrepen) of voor gebruik door familieleden tot in de derde graad van zijn echtgen(o)t(e).

OF

B. Uitsluiting van opzegging voor eigen gebruik

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

OF

C. Beperking van opzegging voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan voor eigen gebruik alleen opzeggen vanaf..... en/of voor....., omdat het zo overeengekomen is in de hoofdhuurovereenkomst. (15)

2. Opzeggingsrecht voor verbouwwerken (16)

A. Opzegging voor verbouwwerken

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst beëindigen tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij verbouwwerken aan het gehuurde goed wil uitvoeren.

Die werkzaamheden moeten aan bepaalde voorwaarden (17) voldoen en het SVK kan bepaalde stukken of documenten opvragen waaruit blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden aan de voorwaarden voldoen.

Als het gebouw uit verschillende verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde eigenaar-verhuurder toebehoren, en als de kostprijs van de werkzaamheden aan die woningen meer dan twee jaar huur bedraagt voor al die woningen samen, kan de eigenaar-verhuurder, met het oog op het goede verloop van die werken, op elk moment verschillende huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. In dat geval kan de hoofdhuurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar worden opgezegd.

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

De werken moeten worden aangevat door de eigenaar/verhuurder binnen zes maanden en ze moeten worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn, of, in geval van verlenging als vermeld in artikel 33, na de teruggave van het goed door het SVK.

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

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

OF

B. Uitsluiting van opzegging voor verbouwwerken

Met toepassing van artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhurovereenkomst voor de volledige duur van negen jaar de mogelijkheid voor de eigenaar-verhuurder uitgesloten om vroegtijdig op te zeggen voor verbouwwerken.

OF

C. Beperking van opzegging voor verbouwwerken

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

.....

3. Ongemotiveerd opzeggingsrecht met betaling van vergoeding (18)

A. Ongemotiveerde opzegging met vergoeding

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

OF

B. Uitsluiting van ongemotiveerde opzegging met vergoeding

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

OF

C. Beperking van ongemotiveerde opzegging met vergoeding

Met toepassing van artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet hebben de eigenaar-verhuurder en het SVK in de hoofdhurovereenkomst de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder, tegen betaling van een schadevergoeding, als volgt beperkt in de tijd :

.....

GESCHILLEN

Art. 39. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in.....

GEMEEN RECHT

Art. 40. Het gemeen recht is van toepassing voor alles wat niet geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode, het Sociaal Huurbesluit of de uitvoeringsbesluiten daarvan.

KEUZE VAN WOONST

Art. 41. De onderhuurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de onderhuurder het goed verlaten heeft zonder het SVK officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (19)

Art. 42. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst, worden als niet-geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 43. Het SVK registreert deze overeenkomst.

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en).

Het SVK

De onderhuurder(s),

(Handtekening voorafgegaan door « gelezen en goedgekeurd »).

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen

Brussel, 6 februari 2009.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

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

M. KEULEN

—————
Nota's

(1) Voor de woningen die in eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor of waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, worden de woorden onderhuurder vervangen door huurder. De artikelen 36 tot en met 38 zijn in dat geval niet van toepassing.

(2) Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst met dezelfde verhuurder opvolgt, worden de huurdercategorieën zoals vastgesteld in de vorige huurovereenkomst, in deze huurovereenkomst behouden.

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

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

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

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

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

(8) Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

(11) Schrappen als het geen onderhuurovereenkomst betreft

(12) Gegevens van de hoofdhurovereenkomst invullen.

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

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

(15) 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 hoofdhurovereenkomst)

(16) 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.

(17) 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.

(18) 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.

(19) Schrappen indien niet van toepassing.

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2009 — 1099

[C - 2009/35255]

6 FEVRIER 2009. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant la réglementation relative au régime de location sociale et au transfert de biens immobiliers

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, notamment les articles 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, c), 42, alinéa trois, 91, 92, § 1^{er}, 93, § 1^{er}, alinéa deux et alinéa quatre, 94, 95, 98, § 1, 99, § 1^{er}, et 102bis, § 3;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (Société flamande du Logement social) et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008;

Vu l'arrêté ministériel du 9 décembre 1999 fixant le contrat de location type pour les habitations appartenant au fonds flamand du logement des familles nombreuses;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, rendu le 5 novembre 2008;

Vu l'avis 45.479/3 du Conseil d'Etat, rendu le 9 décembre 2008, par application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. A l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, sont apportées les modifications suivantes :

1° le point 1° est remplacé par la disposition suivante :

« 1° revenu utilisable actuel : la moyenne du revenu effectivement disponible sur la période de six mois qui précède la date de référence, du candidat-locataire, à l'exclusion des enfants non mariés qui font partie du ménage sans interruption à partir de leur majorité et qui ont moins de 25 ans au moment de la date de référence. Le revenu des ascendants habitant sous le même toit du locataire de référence n'est pris en compte que pour la moitié. Il ne sera pas imputé pour les membres de la famille du locataire de référence du premier et deuxième degré reconnus comme étant handicapés graves et qui ont au moins 65 ans; Le revenu effectivement disponible est la différence entre d'une part tous les revenus imposables et non imposables et d'autre part les revenus exonérés, la pension alimentaire effectivement payée et les amortissements de dettes effectivement payés. Le Ministre détermine les revenus exonérés et les amortissements de dettes effectivement payés et fixe les modalités du calcul du revenu effectivement disponible. Les amortissements de dettes effectivement payés ne sont pris en compte que dans la mesure où le candidat-locataire est admis à un règlement collectif de dettes, conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, ou d'un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un CPAS ou d'une autre institution agréée par la Communauté flamande pour la médiation de dettes »;

2° il est inséré un point 8°bis ainsi rédigé :

« 8°bis. locataire de référence :

a) la personne qui se présente à l'inscription comme étant le futur locataire de référence de l'habitation de location sociale;

b) le partenaire de la personne, visée au point a);

c) si pendant la durée du contrat de location, les personnes telles que visées aux points a) et b) décèdent ou sont rayées du contrat de location, un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b), ou c), du Code flamand du Logement, désigné à cet effet par les locataires restants; »;

3° le point 10° est remplacé par la disposition suivante :

« 10° locataire : une locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, du Code flamand du Logement; »;

4° le point 15° est remplacé par la disposition suivante :

« 15° revenu : la somme des revenus assujettis à l'impôt sur les personnes physiques, des revenus de remplacement non imposables de la personne de référence, à l'exclusion des enfants non mariés qui font partie du ménage sans interruption à partir de leur majorité et qui ont moins de 25 ans au moment de la date de référence. Le revenu des ascendants habitant sous le même toit du locataire de référence n'est pris en compte que pour la moitié. Il ne sera pas imputé pour les membres de la famille du locataire de référence du premier et deuxième degré reconnus comme étant handicapés graves et qui ont au moins 65 ans; Quelle que soit la période sur laquelle porte le revenu, celui-ci est toujours indexé suivant l'indice de santé du mois de juin de l'année qui précède son application et avec comme base le mois de juin de l'année à laquelle se rapporte le revenu. Par dérogation à ce qui précède, le revenu n'est pas indexé s'il porte sur une période suivant le mois de juin de l'année qui précède son application. Si le revenu, le cas échéant après indexation, est inférieur au revenu d'intégration sociale, compte tenu de la composition du ménage de la personne de référence et tel qu'applicable au mois de juin qui précède la constatation du revenu, le revenu est assimilé à ce revenu d'intégration sociale; »;

5° il est inséré un point 19°bis, rédigé comme suit :

« 19°bis intervenant de proximité : la personne physique qui dans le cadre d'un lien social ou émotionnel aide et soutient une ou plusieurs personnes à autonomie diminuée dans leur vie quotidienne, pas en une qualité professionnelle, toutefois plus qu'occasionnellement; ».

Art. 2. Dans le même arrêté, il est inséré un article *1bis*, rédigé comme suit :

« Art. *1bis*. Le locataire qui est un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, *d*), du Code du Logement flamand, pendant au moins douze mois, et qui cohabite avec un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, *a*), du Code du Logement flamand, est considéré comme étant un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, *c*), du Code du Logement flamand, à condition qu'il a signalé au bailleur, au moins douze mois à l'avance, qu'il est le partenaire de cette personne, et qu'il signe le contrat de location qui est joint en annexe au contrat de location en sa qualité de locataire, tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, *c*), du Code du Logement flamand, et ce à condition que son partenaire et le bailleur marquent leur accord. »

Art. 3. A l'article 3, § 1^{er}, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, sont apportées les modifications suivantes :

1° entre les alinéas deux et trois, il est inséré un alinéa, rédigé comme suit :

« Si une personne non mariée ou une personne qui ne cohabite pas légalement et qui veut s'inscrire, cohabite avec des membres de la famille qui de toute évidence ne co-occuperont pas l'habitation de location sociale, ces membres de la famille ne seront pas pris en considération lors de la vérification des conditions d'inscription, visées à l'alinéa premier. » ;

2° dans l'alinéa quatre qui est devenu l'alinéa cinq, les mots « troisième alinéa » sont remplacés par les mots « alinéa quatre ».

Art. 4. A l'article *4bis* du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 octobre 2008, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa premier, les mots « ou leur mandataire » sont insérés entre les mots « les bailleurs » et les mots « à constater »;

2° à l'alinéa deux, les mots « ou son mandataire » sont insérés entre les mots « le bailleur » et le mot « fait »;

3° à l'alinéa trois, les mots « la personne désignée par le bailleur » sont remplacés par les mots « le bailleur ou son mandataire »;

4° à l'alinéa quatre, les mots « ou son mandataire » sont insérés entre les mots « le bailleur » et les mots « renvoie cette personne ».

Art. 5. L'article *4ter* du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 octobre 2008, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. *4ter*. Après concertation avec les bailleurs, le « Huis van het Nederlands » et le Ministre définissent un cadre d'accords sur les modalités d'octroi de compétence, visée à l'article *4bis*, alinéa premier.

Ce cadre d'accords définit au moins :

1° la formation que le bailleur ou son mandataire doit suivre;

2° les instruments que le bailleur ou son mandataire doit utiliser;

3° les formulaires standardisés, que le bailleur ou son mandataire doit utiliser.

La formation, les instruments et les formulaires, visés au deuxième alinéa, sont identiques pour toutes les 'Huizen van het Nederlands' et tous les bailleurs. »

Art. 6. A l'article 5, alinéa premier, du même arrêté, sont ajoutés les points 6° à 9°, rédigés comme suit :

« 6° une attestation de sursis de présentation, visée à l'article 13, § 6, alinéa deux, de l'arrêté d'intégration civique;

7° une attestation de nouvelle présentation, visée à l'article 2, § 3, de l'arrêté ministériel du 22 décembre 2008 fixant les modèles de l'attestation du contrat d'intégration et l'annexe du contrat d'intégration dans le cadre de la politique d'intégration civique;

« 8° une attestation de sursis de signature du contrat d'intégration civique, visée à l'article 13, § 6, alinéa deux, de l'arrêté d'intégration civique;

« 9° une attestation de suspension temporaire du contrat d'intégration civique, visée à l'article 13, § 6, alinéa deux, de l'arrêté d'intégration civique;

Art. 7. A l'article 6, § 1^{er}, alinéa premier, 2°, du même arrêté, les mots « qui a produit l'attestation, visée à l'article 5, alinéa 1^{er}, 4° ou 5° » sont remplacés par les mots « qui a produit une des attestations, visées à l'article 5, alinéa 1^{er}, 4° à 9° ».

Art. 8. A l'article 8 du même arrêté, l'alinéa premier est remplacé par la disposition suivante :

« Les registres d'inscription sont au moins mis à jour chaque année impaire. A cette occasion il est vérifié si les candidats-locataires, qui étaient déjà inscrits pendant la deuxième année calendaire précédente, remplissent toujours la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 2°, ou le cas échéant, visée à l'article 29, § 2, sauf si ce contrôle a déjà été effectué pendant l'année calendaire précédente. »

Art. 9. A l'article 10 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° l'alinéa deux est remplacé par la disposition suivante :

« Sans préjudice de l'application de l'alinéa premier, la préférence du candidat-locataire en matière du type et de la localisation des habitations pour lesquelles il veut s'inscrire, ne peut pas mener à un choix trop limité. Le bailleur peut refuser cette préférence s'il estime que cette préférence constitue apparemment une quote-part trop limitée du patrimoine ou si cette préférence rend l'attribution impossible. » ;

2° entre les alinéas deux et trois, il est inséré un alinéa, rédigé comme suit :

« En dérogation à l'alinéa deux, l'intervenant de proximité et la personne bénéficiant de soins assurés par un ou plusieurs intervenants apparentés, peut faire un choix plus axé sur la localisation des habitations pour lesquelles il veut s'inscrire. »

Art. 10. Dans l'article 12 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, le § 1^{er} est remplacé par la disposition suivante :

« § 1. Le bailleur procède à la radiation d'une candidature du registre d'inscription dans les cas suivants :

1° si le candidat-locataire a accepté une habitation qui lui a été proposée par le bailleur;

2° si pendant l'actualisation il appert que le candidat-locataire ne remplit plus la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 2°, ou, le cas échéant, visée à l'article 29, § 2;

3° s'il appert, au moment qu'une habitation est proposée au candidat-locataire par le bailleur, qu'il ne remplit plus les conditions d'admission visées aux articles 14, 15 et 16;

4° si le candidat-locataire a été inscrit par le bailleur suite à des déclarations ou données inexactes ou incomplètes qu'il a faites ou communiquées de mauvaise foi;

5° si le candidat-locataire en fait la demande écrite;

6° à l'occasion du deuxième refus ou de la deuxième non-réaction par le candidat-locataire lorsqu'une habitation lui est proposée par le bailleur qui correspond à son choix en matière de localisation, type et loyer maximal, à la condition qu'une période d'au moins trois mois s'est écoulée entre le premier refus ou la non-réaction et l'offre suivant d'une autre habitation. A l'occasion de la proposition de l'habitation suivante, le bailleur doit avertir le candidat-locataire du fait qu'en cas de refus ou de non-réaction de sa part, sa candidature à son offre sera radiée. Pour réagir, le candidat-locataire dispose chaque fois d'un délai d'au moins quinze jours calendaires, à partir de la date de la poste de la lettre par laquelle l'offre a été faite.

7° si le candidat-locataire ne réagit pas ou en retard sur la lettre et le rappel du bailleur à l'actualisation du registre, visé à l'article 8, à la condition qu'il puisse disposer au minimum d'un mois, à partir de la date de la poste de la lettre, pour réagir et au moins de quinze jours calendaires après le rappel, à partir de la date de la poste du rappel.

Pour des raisons graves, le bailleur peut renoncer à l'application du motif de radiation, visé à l'alinéa premier, 6°. Le contrôleur surveille cette dérogation.

Pendant la période de trois mois entre deux offres telles que visées à l'alinéa premier, 6°, aucune habitation n'est offerte au candidat-locataire. En dérogation à cette disposition, le candidat-locataire peut explicitement demander que certaines habitations lui soient proposées. S'il refuse en suite l'offre d'une de ces habitations, il sera radié. Après le premier refus ou après la première non-réaction, le bailleur rappelle ce droit au candidat-locataire.

Si le candidat-locataire peut invoquer des raisons fondées qui ne font pas préjudice à sa nécessité de logement, il peut demander au bailleur de lui proposer une habitation pendant un certain temps, sans que cette demande soit considérée comme étant un refus d'offre. S'il appert que le bailleur répond aux demandes qui sont insuffisamment motivées, le contrôleur peut décider que chaque demande lui soit présentée pendant au maximum un an.

Le bailleur peut décider de procéder à la radiation d'une candidature du registre d'inscription en cas de retour d'une lettre non distribuée à l'occasion de la mise à jour du registre ou de la proposition d'une habitation, à la condition qu'il envoie la lettre à l'occasion de la mise à jour du registre ou de la proposition d'une habitation, à la dernière adresse connue reprise au Registre national, à moins que le candidat-locataire ait demandé explicitement d'envoyer la courrier à une autre adresse.

Lorsque le bailleur décide de procéder à la radiation, prévue à l'alinéa cinq, le motif de radiation est mentionnée sur l'attestation d'inscription, visée à l'article 11 et dans le règlement de location interne. Le bailleur transmet une copie du règlement de location interne au contrôleur dans un délai de quatre mois après l'entrée en vigueur du présent arrêté. Les modifications ultérieures doivent être communiquées sans délai au contrôleur.

Le bailleur avertit par écrit le candidat-locataire de la radiation, sauf si celle-ci s'opère en application de l'alinéa cinq. »

Art. 11. A l'article 15, § 1^{er}, alinéa premier, 3°, du même arrêté, il est ajouté un point e), rédigé comme suit :

« e) une déclaration du « Huis van het Nederlands » dont il appert qu'il n'y a pas d'offre adéquate pour le candidat-locataire d'un cours de Néerlandais deuxième langue du niveau A.1 Breakthrough du cadre de référence européen des langues étrangères; ».

Art. 12. Les points f), g), h) et i) sont ajoutés à l'article 16 du même arrêté, rédigés comme suit :

« f) l'attestation, visée à l'article 5, alinéa premier, 6°;

g) l'attestation, visée à l'article 5, alinéa premier, 7°, pour autant que la délivrance de l'attestation ne date pas d'avant plus de trois mois;

h) l'attestation, visée à l'article 5, alinéa premier, 8°;

i) l'attestation, visée à l'article 5, alinéa premier, 9°. »

Art. 13. A l'article 19 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa premier, le point 1° est remplacé par la disposition suivante : « 1° le candidat-locataire, pour autant qu'une des personnes, visées à l'article 1^{er}, 17°, b), ait au moins 55 ans ou ait un handicap déterminé, exclusivement si l'habitation disponible, suite aux investissements ciblés, est adaptée spécifiquement au logement d'ainés ou au logement de personnes atteintes de cet handicap; »

2° à l'alinéa trois, les mots « au présent article » sont remplacés par les mots « à l'alinéa premier, 5° ou 6°, ».

Art. 14. A l'article 20, § 1^{er}, alinéa premier, 2°, du même arrêté, les mots « qui n'est pas encore locataire d'un bailleur ou « sont supprimés.

Art. 15. A l'article 22 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa premier, 1°, les mots « , ou suite à une évaluation négative telle que visée à l'article 32, § 1^{er} » sont supprimés.

2° à l'alinéa deux, la phrase « L'attribution ne peut être refusée lorsque le candidat-locataire fait l'objet d'un règlement collectif de dettes, conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, ou d'un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un CPAS ou d'une autre institution agréée par la Communauté flamande pour la médiation de dettes. » est remplacée par les phrases : « En dérogation à cette disposition, le bailleur ne peut, si le candidat-locataire fait l'objet d'un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un CPAS ou d'une autre institution agréée par la Communauté flamande pour la médiation de dettes, refuser l'attribution que si, au moment de l'attribution, moins de 75% des dettes vis-à-vis de ce bailleur sont remboursées. Si le candidat-locataire est admis à un règlement collectif de dettes, conformément à la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, et si un régime d'apurement à l'amiable ou judiciaire a été établi, le bailleur ne peut pas refuser l'attribution. »

3° l'alinéa trois est remplacé par la disposition suivante :

« Dans des cas exceptionnels, le bailleur peut refuser l'attribution d'une habitation à un candidat-locataire pour autant qu'il puisse être démontré que l'attribution au candidat-locataire constitue une sérieuse menace pour l'intégrité physique ou psychique des habitants. La motivation mentionne explicitement les raisons pour lesquelles une période d'essais ne suffit pas pour le candidat-locataire. S'il appert que le bailleur refuse des attributions qui sont insuffisamment motivées, le contrôleur peut décider que chaque décision de refus lui soit présentée pendant au maximum un an. »

Art. 16. A l'article 24 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, sont apportées les modifications suivantes :

1° le § 1^{er}, alinéa premier, est complété par les mots « et le cas échéant, aux règles spécifiques d'attribution, visées à l'article 26 »;

2° au § 1^{er}, alinéa trois, les mots « pendant au maximum un an » sont insérés après les mots « lui soit présentée »;

3° au § 2, alinéa premier, les mots « qui applique le régime d'attribution, visé à l'article 18, » sont insérés entre les mots « à un bailleur » et les mots « au profit d'un sans-abri »;

4° le § 2, alinéa deux, est complété par un point 5°, rédigé comme suit :

« 5° dans le cadre de la nécessité de logement de groupes cibles spécifiques, tels que visés à l'article 28, les sans-abri sont spécifiés comme groupe cible auquel est donné priorité. »

Art. 17. Dans l'article 26, § 1^{er}, du même arrêté, les mots « à la section IV » sont remplacés par les mots « aux articles 18 à 21 inclus ».

Art. 18. L'article 27 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 27. Si la commune veut tenir compte du lien local du candidat-locataire, priorité peut être donnée au candidat-locataire :

1° qui habite ou a habité pendant un certain nombre d'années, à définir dans le règlement d'attribution, dans la commune;

2° qui habite ou a habité pendant un certain nombre d'années, à définir dans le règlement d'attribution, dans la commune, dans le quartier ou voisinage de la commune dans lequel l'habitation à attribuer est située;

3° qui n'habite pas dans la commune mais travaille dans la commune dans laquelle l'habitation à attribuer est située;

4° qui n'habite pas dans la commune mais dont les enfants en âge scolaire vont à une école dans la commune où l'habitation à attribuer est située;

5° qui en qualité d'intervenant de proximité effectue des activités d'assistance et de soins, telles que visées à l'article 4 du décret du 18 juillet 2008 relatif à la délivrance d'aide et de soins vis-à-vis d'une ou plusieurs personnes apparentées à autonomie diminuée, habitant dans la commune où l'habitation à attribuer est située;

6° qui reçoit de l'aide et des soins, tels que visés au point 5°, de la part d'un ou plusieurs intervenants de proximité apparentés, habitant dans la commune où l'habitation à attribuer est située.

La priorité, visé à l'alinéa premier, s'applique après application des règles de priorité obligatoires, visées aux articles 19 et 21, et après, le cas échéant, la règle de priorité pour groupes cibles, visés à l'article 28, et des règles d'attribution dérogatoires promouvant la viabilité, visées à l'article 29.

La commune décide si elle appliquera un ou plusieurs facteurs établissant les liens, visés à l'alinéa premier. La commune peut décider d'accorder la même importance à différents facteurs établissant les liens ou d'instaurer un ordre d'importance. La commune décide si la priorité s'applique à toutes les habitations sociales dans la commune ou dans une partie de la commune.

Les facteurs établissant les liens, visés à l'alinéa premier, 5° et 6°, sont démontrés sur la base d'un ou plusieurs des documents suivants :

1° une attestation, délivrée par une caisse d'assurance soins agréée par la Communauté flamande, prouvant que la personne à autonomie diminuée est agréée comme personne nécessitant des soins dans le cadre de l'assurance soins flamande;

2° une déclaration compétée par le service social d'un C.P.A.S. ou par un service de travail social de la mutualité.

Le Ministre arrête le formulaire modèle de la déclaration, visée à l'alinéa quatre, 2°.

Les facteurs établissant les liens et le mode de leur application, sont repris dans le règlement d'attribution. En ce qui concerne le bailleur auquel le règlement d'attribution s'applique, la règle optionnelle de priorité, visé à l'article 20, § 1^{er}, alinéa premier, 1°, ou la priorité pondérée 'le nombre d'années que le candidat-locataire réside dans la commune ou le ressort', visée à l'article 21, § 3, alinéa premier, échoient selon le cas.

Art. 19. Dans l'article 28, § 2, du même décret, la phrase : « Si la commune veut appliquer la priorité, visée au § 1^{er}, le règlement d'attribution doit contenir un plan relatif aux groupes cibles. » est remplacée par la phrase : « La priorité, visée au § 1^{er}, que la commune veut appliquer, doit être justifiée sur la base d'un plan relatif aux groupes cibles. »

Art. 20. Dans le chapitre V, section IV du même arrêté, l'intitulé de la sous-section V est remplacé par la disposition suivante :

« Sous-section V. Surveillance, renforcement et réparation de la viabilité ».

Art. 21. A l'article 29 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1^{er}, le mot « sérieusement » est chaque fois supprimé;

2° au § 1^{er}, alinéa deux, la phrase « Dans ce cas, le plan d'attribution doit contenir un plan de viabilité. » est remplacée par la phrase « Si la commune veut appliquer les règles d'attribution dérogatoires, visées à l'alinéa premier, elle doit le justifier sur la base d'un plan de viabilité proposé. » ;

3° le § 1^{er}, alinéa quatre, est remplacé par la disposition suivante :

« Les règles d'attribution dérogatoires sont reprises dans le règlement d'attribution, ainsi que la manière dont elles seront appliquées. Les règles d'attribution dérogatoires ne peuvent être appliquées qu'aux quartiers et bâtiments pour lesquels un plan de viabilité a été établi. Des mesures compensatoires doivent être prises pour les gens auxquels aucune habitation n'est attribuée suite à l'application des mesures d'attribution dérogatoires au moment où ils pourraient faire l'objet d'une attribution conformément aux règles d'attribution prioritaires normales, visées à la section IV. Les mesures compensatoires sont reprises dans le règlement d'attribution. » ;

4° le § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Lorsque le revenu moyen des locataires des quartiers et bâtiments pour lesquels un plan de viabilité a été explicitement établi, est inférieur à la limite de revenu, visée à l'article 3, § 2, alinéa premier, 1°, l'application des limites de revenu rehaussées à l'inscription peut faire partie du plan de viabilité aux conditions mentionnées dans le présent paragraphe :

1° 26.850 euros pour une personne isolée sans personnes à charge;

2° 28.350 euros pour un handicapé isolé tel que visé à l'article 1^{er}, 22°, b);

3° 35.800 euros majorés de 1500 euros par personne à charge pour d'autres.

Si une personne répond à la définition d'une personne à charge, telle que visée à l'article 1^{er}, 22°, a), et à la définition d'une personne à charge, telle que visée à l'article 1^{er}, 22°, b), cette personne compte pour deux personnes à charge.

Un bailleur peut appliquer les limites de revenu rehaussées, tant de manière préventive que de manière curative, aux quartiers et bâtiments pour lesquels un plan de viabilité a été explicitement établi.

Si au moins 6 % des habitations dans la commune sont louées conformément au présent arrêté, les limites de revenu rehaussées peuvent être appliquées, tant de manière préventive que de manière curative, à toutes les habitations de location sociale de la commune.

L'application de ces limites de revenu rehaussées ne peut pas mener dans cette commune à une situation où :

1° plus de 20 % des locataires de la commune bénéficient d'un revenu supérieur aux limites de revenu applicables, visées à l'article 3, § 2;

2° le bailleur effectue plus de 20 % d'attributions sur base annuelle par bâtiment ou par quartier à des candidats locataires dont le revenu est supérieur aux limites de revenu, visées à l'article 3, § 2;

3° le bailleur effectue plus de 10 % d'attributions sur base annuelle à des candidats locataires dont le revenu est supérieur aux limites de revenu, visées à l'article 3, § 2. »

Art. 22. Dans le même arrêté, il est inséré un chapitre *Vbis*, comprenant l'article 29*bis*, ainsi rédigé :

« Chapitre *Vbis*. Encadrement du candidat-locataire et du bailleur

Art. 29*bis*. Le bailleur assure l'exécution des tâches d'encadrement de base.

Ces tâches se rapportent :

1° à l'accueil et à l'information faciles et personnalisés de personnes voulant s'inscrire, de candidats locataires et de locataires, portant sur tous les aspects de louer et d'habiter une habitation sociale;

2° à l'encadrement des et à l'aide aux locataires en vue du respect de leurs obligations de locataire;

3° à l'organisation de réunions de locataires et à l'aide aux initiatives des habitants en vue de la diffusion d'information, de la concertation avec les locataires et de la participation de ces derniers.

Outre les tâches, visées à l'alinéa premier, l'office de location sociale prête une attention particulière à l'encadrement et à l'aide individuels des locataires, en vue de l'amélioration de leurs conditions de logement et de vie et à la promotion de leur autonomie.

Le Ministre arrête la concrétisation de ces tâches d'encadrement.

Si le locataire a besoin d'encadrement qui dépasse l'encadrement de base, le bailleur réfère le locataire au C.P.A.S. »

Art. 23. L'article 30 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 30. En ce qui concerne les décisions du bailleur mentionnées ci-après, le candidat-locataire ou le locataire qui se sent défavorisé par cette décision peut demander une évaluation du contrôleur par lettre motivée recommandée :

1° la décision d'attribuer l'habitation à un autre candidat-locataire;

2° la décision de ne pas accorder une dérogation, telle que visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa quatre, ou d'accorder une attribution accélérée, telle que visée à l'article 24;

3° la décision de rayer le candidat-locataire du registre;

4° la décision de refuser l'attribution d'une habitation à un candidat-locataire;

5° la décision de ne pas inscrire une personne qui veut s'inscrire ou de refuser l'accès à un contrat de location à une personne qui veut accéder à un contrat de location;

6° la décision de refuser la préférence du candidat-locataire, visée à l'article 10, alinéa deux.

Le concerné doit demander l'évaluation du contrôleur dans les trente jours après la notification de la décision, sauf dans le cas visé à l'alinéa premier, 1°. Dans ce cas, il doit demander l'évaluation dans un an après la date de l'attribution contestée.

Le contrôleur évalue le bien-fondé et transmet son évaluation au locataire et aux concernés dans les trente jours à partir de la date du dépôt à la poste de la lettre recommandée du concerné. Le bailleur notifie sa nouvelle décision motivée au concerné dans les trente jours après réception de l'évaluation du contrôleur, et en fournit une copie au contrôleur à la même date.

Lorsque le bailleur constate que dans le cas, visé à l'alinéa premier, 1°, l'attribution au concerné aurait dû se faire, ou dans le cas, visé à l'alinéa premier, 4°, que le concerné a injustement été refusé, ou si aucune décision n'est notifiée dans les trente jours de la réception de l'évaluation du contrôleur, le candidat-locataire bénéficie de la priorité, visée à l'article 19, alinéa premier, 1°bis, et à l'article 21, § 2, alinéa premier, 1°bis.

Si dans les trente jours après la réception de l'évaluation du contrôleur, aucune décision n'est notifiée :

1° dans le cas, visé à l'alinéa premier, 2°, la dérogation, visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa quatre, ou l'attribution accélérée, visée à l'article 24, est attribuée;

2° dans le cas, visé à l'alinéa premier, 3°, la radiation est annulée;

3° dans le cas, visé à l'alinéa premier, 5°, la personne est inscrite ou autorisée à accéder au contrat de location;

4° dans le cas, visé à l'alinéa premier, 5°, la préférence du candidat-locataire est acceptée.

Les décisions, visées à l'alinéa premier, 2°, 3°, 4°, 5° et 6°, mentionnent les possibilités de recours, la forme sous laquelle ainsi le délai pendant lequel ce recours doit être exercé.

A défaut d'une décision formelle telle que visée à l'alinéa premier, 2° ou 5°, dans un délai de deux mois après la demande de dérogation, d'attribution accélérée, d'inscription ou d'adhérence, le candidat-locataire peut directement demander une évaluation au contrôleur par lettre recommandée motivée. Les dispositions des alinéas trois et cinq s'y appliquent. »

Art. 24. A l'article 31 du même arrêté, il est ajouté deux nouveaux alinéas, rédigés comme suit :

« En ce qui concerne l'accueil temporaire de personne seules ou de familles se trouvant dans une situation de détresse, une commune, un partenariat intercommunal, un C.P.A.S. ou une association de C.P.A.S., peut conclure un contrat de location portant sur une plus courte durée.

Les annexes, visée à l'article 2, § 1^{er}, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, et à l'arrêté royal du 4 mai 2007, pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, ne sont pas jointes aux contrats de location conclus sur la base du présent arrêté. »

Art. 25. L'article 32 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 32. § 1^{er}. Une période d'essai de deux ans est reprise dans le contrat type de location. La période d'essai a pour but d'évaluer le locataire pendant cette période d'essai, ainsi que de le suivre minutieusement et éventuellement de le corriger.

§ 2. Trois mois avant la fin de la période d'essai, le bailleur vérifie si le locataire a respecté son obligation, visée à l'article 92, § 3, alinéa premier, 6° et 7°, du Code flamand du Logement.

L'obligation a été respectée si une des conditions suivante est remplie :

1° le locataire a produit à l'inscription, à l'admission ou à l'adhérence au contrat de location courant, les documents, visés à l'article 4, alinéa premier, ou la déclaration, visée à l'article 4, alinéa deux, 1° ou 2°, ou le bailleur a obtenu ces déclarations de la Banque-carrefour Intégration civique à ces moments;

2° au moment de l'évaluation, le locataire peut présenter un des documents suivants, ou le bailleur peut obtenir ces documents par la Banque-carrefour Intégration civique :

a) les documents visés à l'article 4, alinéa premier;

b) la déclaration mentionnée à l'article 4, alinéa deux, 1° ou 2°;

c) la déclaration, visée à l'article 15, § 1^{er}, alinéa premier, 3°, c), avec maintien de l'application de l'article 15, § 1^{er}, alinéa deux et § 2;

d) le contrat d'intégration civique, dans la mesure où le candidat locataire n'a pas enfreint l'article 5, § 3, 2° du décret sur l'intégration civique.

§ 3. Lorsque le « Huis van het Nederlands » constate pendant la période d'essai que le locataire n'a pas commencé le cours offert et entamé néerlandais deuxième langue ou était présent pendant moins de 80 % du temps de ce cours, avec maintien de l'application de l'article 15, § 1^{er}, alinéa deux, le « Huis van het Nederlands » communique cette constatation par écrit dans les trente jours au bailleur. Le bailleur informe le locataire par écrit que cela constitue une négligence grave par rapport à ses obligations et que cela peut mener à la fin de la période d'essai à une amende administrative.

§ 4. Trois mois avant la fin de la période d'essai, le bailleur vérifie si le locataire a respecté son obligation, visée à l'article 92, § 3, alinéa premier, 8°, du Code flamand du Logement.

L'obligation a été respectée si une des conditions suivante est remplie :

1° le locataire a produit à l'inscription, à l'admission ou à l'adhérence au contrat de location courant, l'attestation, visée à l'article 5, alinéa premier, 1°, 2° ou 3°, ou le bailleur a obtenu ces attestations de la Banque-carrefour Intégration civique;

2° au moment de l'évaluation, le locataire peut présenter un des documents suivants, ou le locataire peut obtenir ces documents par la Banque-carrefour Intégration civique :

a) une attestation d'intégration civique;

b) le contrat d'intégration civique, dans la mesure où une attestation du bureau-accueil prouve que le locataire n'a pas enfreint l'article 5, § 3, 2° du décret sur l'intégration civique;

c) une attestation de suspension temporaire du contrat d'intégration civique, visée à l'article 13, § 6, alinéa deux, de l'arrêté d'intégration civique.

§ 5. Si le bureau-accueil constate pendant la période d'essai qu'une personne obligé à s'intégrer n'a pas régulièrement assisté au programme de formation, tel que visé à l'article 13, § 2, de l'arrêté sur l'intégration civique, ou si le bureau-accueil constate que la personne obligée à s'intégrer a injustement et prématurément arrêté son programme de formation, tel que visé à l'article 13, § 2, de l'arrêté sur l'intégration civique, le bureau-accueil le signale par écrit au bailleur dans les trente jours suivant cette constatation. Le bailleur informe le locataire par écrit que cela constitue une négligence grave par rapport à ses obligations et que cela peut mener à la fin de la période d'essai à une amende administrative. »

Art. 26. A l'article 33 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1^{er}, alinéa premier, 1° et 2°, les mots « les enfants mineurs » sont remplacés par les mots « ses enfants mineurs »;

2° le § 4 est remplacé par la disposition suivante :

« § 4. Le préavis prend effet le premier jour du mois qui suit le mois dans lequel le bailleur a notifié le locataire de cette résiliation par lettre recommandée. Cette résiliation vaut pour tous les locataires. » ;

3° le § 5 est remplacé par la disposition suivante :

« § 5. Un locataire peut à tout moment résilier le contrat de location par lettre recommandée. La résiliation ne vaut que pour lui.

Le dernier locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c) du Code du Logement flamand, résiliant le contrat de location, est soumis à un préavis de trois mois. Les autres locataires résiliant le contrat de location ne sont soumis à aucun préavis. Le préavis court à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation a été notifiée.

Si un locataire qui n'est pas marié avec un autre locataire, n'occupe plus l'habitation en tant que domicile principal et s'il néglige de résilier le contrat de location, le contrat de location est dissous de droit vis-à-vis de ce locataire et il est rayé du contrat de location. Si un locataire qui est marié avec un autre locataire et qui n'occupe plus l'habitation en tant que domicile principal, néglige de résilier le contrat de location, le contrat de location est dissous de droit vis-à-vis de ce locataire et il est rayé du contrat de location à condition que le mariage soit irrémédiablement désuni. La dissolution prend cours le premier jour du deuxième mois suivant le mois pendant lequel ces faits, accompagnés des pièces justificatives nécessaires, sont portés à la connaissance du bailleur par le locataire restant. Si l'adresse est connue, le bailleur informe immédiatement le locataire qui n'occupe plus l'habitation en tant que domicile principal du dépôt par le locataire restant des pièces justificatives et de la possibilité de réfuter les faits pendant le délai qu'il fixe, mais en tout cas avant que la dissolution se passe. »

Art. 27. A l'article 39 du même arrêté, il est ajouté un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« Si le bailleur n'est pas d'accord avec la valeur estimée, la VMSW procède à une nouvelle estimation sur demande du bailleur. Le VMSW déterminera conjointement avec le notaire concerné et le bailleur le prix estimé. »

Art. 28. A l'article 41, premier alinéa, du même arrêté, le mot « estimée » est inséré entre les mots « avec la valeur marchande des habitations » et les mots « appartenant à l'échantillon représentatif ».

Art. 29. A l'article 48, alinéa deux, du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° au point 1° sont ajoutés les mots « sauf si cela mène à une augmentation du loyer »;

2° au point 3° sont ajoutés les mots « qui ne ressort pas de l'application du cas, visé au point 1° ».

Art. 30. A l'article 50 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° l'alinéa cinq est remplacé par la disposition suivante :

« Le nombre présumé d'habitants et sa reprise dans le règlement de location dans le règlement de location interne, sont fixés d'une façon arrêtée par le Ministre. Le bailleur peut offrir une concrétisation plus souple au nombre présumé d'habitants, à condition qu'il fournisse une motivation sur la base d'une menace d'une densité d'habitants trop importante ou à défaut d'offre de certains types d'habitation. » ;

2° l'alinéa sept est remplacé par la disposition suivante :

Cette indemnité ne peut être imputée que lorsque le locataire refuse d'introduire sa candidature pour une habitation adaptée dans les mêmes environs, pour autant que cela ne mène pas que le loyer adapté, visé à l'article 46, de cette habitation ne s'élève pas à plus de 3 % en plus du loyer adapté de l'habitation sous-occupée ou lorsque le locataire a refusé par deux reprises une telle habitation.

Art. 31. A l'article 70 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1^{er}, 1°, les mots « au 1^{er} janvier 2008 et définitivement fixé au 1^{er} janvier 2009 » sont remplacés par les mots « au 1^{er} janvier 2008 et au 1^{er} janvier 2009 et définitivement fixé au 1^{er} janvier 2010 »;

2° dans le § 1^{er}, il est inséré un point 2°*bis*, rédigé comme suit :

« 2°*bis* le loyer de base provisoire au 1^{er} janvier 2009 est égal à la valeur marchande qui est fixée sur la base de l'article 41, à condition que le bailleur puisse encore adapter cette valeur avant son application en 2010 en concertation avec la VMSW et après évaluation de cette constatation par la VMSW; »;

3° dans le § 1^{er}, 3°, les mots « actualisé en vue de 2009 en application de l'article 40 », sont supprimés;

4° dans le § 1^{er}, 3°, les mots « au loyer de base définitivement fixé en 2009 » sont chaque fois remplacés par les mots « au loyer de base provisoirement fixé en 2009 »;

5° dans le § 1^{er}, 6°, les mots « n'est pas appliquée en 2008 » sont remplacés par les mots « n'est appliquée qu'après que le Ministre a arrêté le nombre présumé d'habitants et la façon dont ce nombre est repris dans le règlement de location interne »;

6° dans le § 3, alinéa trois, et dans le § 4, alinéa quatre, les points 2° et 3° sont chaque fois remplacés par :

« 2° 1/59^{me} du revenu pendant l'année 2009;

3° 1/57^{me} du revenu pendant l'année 2010 ».

Art. 32. L'article 73 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 73. § 1^{er}. En ce qui concerne les candidats-locataires inscrits avec application des limites de revenu rehaussées, visées à l'article 2, § 3, de l'arrêté du 20 octobre 2000 réglementant le régime de location sociale pour les habitations de location sociales louées ou sous-louées par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement, les limites de revenu augmentées de cet arrêté s'appliquent en dérogation à l'article 14.

Aucune habitation n'est présentée au candidat-locataire qui était inscrit avant le 1^{er} janvier 2008 et qui ne répond pas à la condition d'admission, visée à l'article 3, § 1^{er}, 6°, et qui a introduit une demande d'asile avant le 1^{er} juin 2007, jusqu'au moment qu'il n'a pas été statué sur le bien-fondé de sa demande d'asile. Le cas échéant, la radiation qui a eu lieu avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 modifiant la réglementation relative au régime de location sociale et au transfert de biens immobiliers sur la base du non-respect des conditions d'admission par le candidat-locataire qui a introduit une demande d'asile avant le 1^{er} juin 2007 et qui était inscrit avant le 1^{er} janvier 2008, est annulée, sauf si entre-temps il a été négativement statué sur le bien-fondé de sa demande d'asile.

§ 2. Les règlements suivants s'appliquent aux locataires qui louaient une habitation de location sociale avant le 1^{er} janvier 2008 :

1° les personnes qui au début du contrat de location ont occupés l'habitation et l'ont occupé sans interruption, et qui au début du contrat de location étaient majeures, sont considérées comme étant locataires, visés à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), du Code flamand du Logement, à condition qu'elles se domicilient dans cette habitation ou qu'elles y sont domiciliées;

2° la personne qui après le début du contrat de location et avant le 1^{er} janvier 2008 est mariée ou est allée cohabiter légalement avec le locataire, visé au point 1°, est considérée comme étant locataire, tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, b), du Code flamand du Logement;

3° le partenaire qui après le début du contrat de location et avant le 1^{er} janvier 2008 est allé cohabiter de fait avec le locataire, visé au point 1°, est considéré comme étant locataire, tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, c), du Code flamand du Logement, à condition qu'il ait signé le contrat de location, ou qui, avec le consentement du locataire, visé au point 1°, et du bailleur, signe le contrat de location et qu'il se domicilie dans cette habitation ou qui y est domicilié;

4° toutes les autres personnes, à l'exception des enfants majeures, qui habitaient dans l'habitation sociale avant le 1^{er} janvier 2008, sont considérés comme étant le locataire, tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement, à condition qu'elles se domicilient dans cette habitation ou qu'elles y sont domiciliées.

Un enfant qui était mineur au début du contrat de location et qui est devenu majeure avant le 1^{er} janvier 2008, est également considéré comme étant un locataire, tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement.

Le bailleur ne peut refuser son consentement avec la signature, visée à l'alinéa premier, 3°, que sur la base de l'article 22 ou lorsqu'il n'a pas été répondu aux normes en matière d'occupation de l'habitation, visé dans le rapport technique joint en annexe I^{re} à 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.

Parmi les locataires qui à la date de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 modifiant la réglementation relative au régime de location sociale et au transfert de biens immobiliers louent une habitation de location sociale, sont considérés comme locataires de référence :

1° une locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), du Code flamand du Logement;

2) le partenaire de la personne, visée au point 1°;

3°) si pendant la durée du contrat de location, les personnes telles que visées aux points 1° et 2° décèdent ou sont rayées du contrat de location, un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b), ou c), du Code flamand du Logement, désigné à cet effet par les autres locataires.

S'il ya plusieurs locataires tels que visés à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), du Code flamand du Logement, ils désignent un locataire de cette catégorie de locataires comme locataire de référence.

Pour les locataires qui au 1^{er} janvier 2008 louent une habitation de location sociale, la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 6° ne vaut également pas pour l'application de l'article 19, alinéa premier, 2°, et 3°.

L'article 1*bis* ne s'applique pas au partenaire qui au maximum six mois avant l'entrée en vigueur du Gouvernement flamand du 6 février 2009 modifiant la réglementation relative au régime de location sociale et au transfert de biens immobiliers, est allé cohabiter de fait avec le locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), du Code flamand du Logement. Cette personne doit également signer le contrat de location, au plus tard six mois après le début de la cohabitation de fait, à condition que son partenaire et le bailleur y consentent. A compter de la signature, cette personne est considérée comme étant un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, c), du Code flamand du Logement. »

Art. 33. L'annexe I^{re} du même arrêté, modifiée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, est remplacée par l'annexe I^{re}, jointe au présent arrêté.

Art. 34. L'annexe II du même arrêté est remplacée par l'annexe II jointe au présent arrêté.

Art. 35. A l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions et aux modalités de transfert de biens immobiliers par la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement, il est inséré un article 2/1, rédigé comme suit :

« Art. 2/1. Tout transfert sur la base de l'annexe I^{re}, de l'annexe II et des articles 1^{er} à 4 inclus de l'annexe IV, joints au présent arrêté, se fait après application des règles de priorité, visées à l'article 7, § 1^{er}, alinéa deux, 1°, 2° et 3°, de l'annexe I^{re}, et visées à l'article 7, § 1^{er}, alinéa deux, 1° et 2°, de l'annexe II, jointes au présent arrêté, avec priorité à la personne particulière nécessitant un logement qui veut acheter une habitation ou un lot et qui dispose d'un lien suffisant avec la commune où le bien immobilier est situé.

Si différentes personnes particulières nécessitant un logement veulent conjointement acheter une habitation ou un lot, au moins une d'elles doit répondre à la condition visée à l'alinéa premier pour pouvoir bénéficier de la priorité.

Une personne particulière nécessitant un logement qui veut acheter une habitation ou un lot, dispose d'un lien suffisant avec la commune si elle répond à une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° avoir habité pendant au moins six ans sans interruption dans la commune ou dans une commune adjacente;

2° à la date du transfert, exercer des activités dans la commune, pour que ces activités occupent en moyenne au moins une demie semaine ouvrable;

3° avoir créé un lien familial, social ou économique avec la commune sur la base d'un circonsance grave de longue durée. »

Art. 36. A l'article 11 du même arrêté, il est ajouté un point 4°, rédigé comme suit :

« 4°. Article 2/1. »

Art. 37. L'article 2 de l'annexe I^{re} du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 2. La VMSW et toute société de logement social qui crée des habitations sociales destinées à la vente tiennent un ou plusieurs registres d'inscription. Elles déterminent elles-mêmes à quel niveau territorial les registres d'inscription sont ouverts. Le niveau minimal étant celui d'une zone de projet. Le niveau maximal correspond à la totalité du ressort. Dans tous les cas, l'ensemble des divers registres d'inscription devra couvrir la totalité du ressort de la société de logement social, même s'il n'existe pas de plans de construction concrets ou de terrains disponibles pour certains endroits dans le ressort. Les candidats-acquéreurs en sont informés en détails. Le contrôleur veille à ce que l'information soit suffisamment ample. Les vendeurs ont la possibilité non seulement de fixer leur registre d'un point de vue territorial, mais peuvent également les préciser davantage en fonction de la nature du bien immobilier à vendre.

Si un nouveau registre d'inscription est ouvert qui couvre une zone qui auparavant était entièrement ou partiellement comprise dans un autre registre d'inscription ou dans d'autres registres d'inscription, le candidat-acquéreur qui était inscrit dans cet autre registre d'inscription ou dans ces autres registres d'inscription peut obtenir une priorité pour se faire inscrire dans le nouveau registre d'enregistrement. Il est demandé par écrit à ce candidat-acquéreur s'il veut bénéficier de cette priorité. Le candidat-acquéreur qui veut bénéficier de cette priorité, le communique par écrit au vendeur. Lors de l'inscription dans le nouveau registre, le candidat-acquéreur conserve la date d'inscription dont il disposait dans l'autre registre ou la plus ancienne date d'inscription dans le cas où il était inscrit dans plusieurs registres. Au cas où il y a plusieurs candidats acquéreurs qui disposent de la même date d'inscription, l'ordre chronologique de la réaction à la demande si l'on veut bénéficier de la priorité est pris en considération pour déterminer l'ordre chronologique de ces candidats-acquéreurs dans le nouveau registre. Ce règlement de priorité est unique par nouveau registre ouvert et est limité dans le temps. Le vendeur fixe le délai, qui peut être au maximum un mois, pendant lequel les candidats-acquéreurs doivent réagir.

Sans préjudice de l'application de l'alinéa deux, les demandes d'achat d'une habitation d'achat sociale sont chronologiquement inscrites par registre. Lors de l'inscription, chaque candidat-acquéreur reçoit par ordre chronologique un numéro d'inscription par registre. La société de logement social tient les registres à la disposition du département et du contrôleur. Une copie papier ou électronique des registres peut toujours être demandée par le Ministre, le contrôleur et le département.

Les registres reprennent les données suivantes :

- 1° le numéro d'inscription dans le registre concerné;
- 2° la date d'inscription;
- 3° les prénoms et nom de famille du candidat acquéreur;
- 4° le lieu et la date de naissance;
- 5° l'adresse complète et n° de téléphone éventuel;
- 6° la mention s'il existe ou non une priorité;
- 7° une préférence éventuelle de la localisation de l'habitation;
- 8° une préférence éventuelle de type d'habitation (appartement ou maison unifamiliale) et le nombre de chambres à coucher;
- 9° le numéro de registre national. »

Art. 38. Dans l'article 5, § 2 de l'annexe I^{re} au même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, l'alinéa premier est remplacé par la disposition suivante :

« Les registres d'inscription sont au moins mis à jour chaque année impaire. A cette occasion il est vérifié si les candidats-locataires, qui étaient déjà inscrits pendant la deuxième année calendaire précédente, remplissent toujours la condition de revenu, visée à l'article 3, § 1^{er}, de l'arrêté, sauf si ce contrôle a déjà été effectué pendant l'année calendaire précédente. Si le candidat-acquéreur ne remplit pas la condition de revenu, sa candidature est rayée du registre. »

Art. 39. Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 de l'annexe II du même arrêté :

- 1° il est inséré, entre les premier et deuxième alinéas, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Si un nouveau registre d'inscription est ouvert qui couvre une zone qui auparavant était entièrement ou partiellement comprise dans un autre registre d'inscription ou dans d'autres registres d'inscription, le candidat-acquéreur qui était inscrit dans cet autre registre d'inscription ou dans ces autres registres d'inscription peut obtenir une priorité pour se faire inscrire dans le nouveau registre d'enregistrement. Il est demandé par écrit au candidat-acquéreur s'il veut bénéficier de cette priorité. Le candidat-acquéreur qui veut bénéficier de cette priorité, le communique par écrit au vendeur. Lors de l'inscription dans le nouveau registre, le candidat-acquéreur maintient la date d'inscription dont il disposait dans l'autre registre ou la plus ancienne date d'inscription dans le cas où il était inscrit dans plusieurs registres. Au cas où il y a plusieurs candidats-acquéreurs qui disposent de la même date d'inscription, l'ordre chronologique de la réaction à la demande si l'on veut bénéficier de la priorité est pris en considération pour déterminer l'ordre chronologique de ces candidats-acquéreurs dans le nouveau registre. Ce règlement de priorité est unique par nouveau registre ouvert et est limité dans le temps. Le vendeur fixe le délai, qui peut être au maximum un mois, pendant lequel les candidats-acquéreurs doivent réagir. » ;

- 2° dans l'alinéa cinq, qui est devenu l'alinéa six, le mot « commune » au point 7° est remplacé par les mots « localisation du lot ».

Art. 40. Dans l'article 5, § 2, de l'annexe II au même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, l'alinéa premier est remplacé par la disposition suivante :

« Les registres d'inscription sont au moins mis à jour chaque année impaire. A cette occasion il est vérifié si les candidats-acquéreurs, qui étaient déjà inscrits pendant la deuxième année calendaire précédente, remplissent toujours la condition de revenu, visée à l'article 3, § 1^{er}, de l'arrêté, sauf si ce contrôle a déjà été effectué pendant l'année calendaire précédente. Si le candidat-acquéreur ne remplit pas la condition de revenu, sa candidature est rayée du registre. »

Art. 41. A la première phrase de l'article 2 de l'annexe IV du même arrêté, les mots suivants sont ajoutés « qui répond aux conditions de nécessité de logement, visées à l'article 3, § 4, du présent arrêté ».

Art. 42. A l'article 3 de l'annexe IV du même arrêté, les mots « on ne tient compte que » sont remplacés par les mots « on tient compte » et le mot « purement » est supprimé.

Art. 43. L'arrêté ministériel du 9 décembre 1999 fixant le contrat de location type pour les habitations appartenant au « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen » (Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses), est abrogé.

Art. 44. L'article 36 du décret du 21 novembre 2008 contenant diverses mesures d'accompagnement du deuxième ajustement du budget 2008 entre en vigueur le jour auquel le présent arrêté entre en vigueur.

Art. 45. Le présent arrêté entre en vigueur le dixième jour après sa publication au *Moniteur belge*, à l'exception de l'article 31 qui produit ses effets le 1^{er} janvier 2009.

Art. 46. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 6 février 2009.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures,
de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,
M. KEULEN

Annexe I^{re}**Contrat de location type pour la location d'habitations de location sociales par les sociétés de logement social, la VMSW (Société flamande du Logement social), le CPAS, la commune ou le « Vlaams Woningfonds » (Fonds flamand du Logement), en application du titre VII du Code flamand du Logement**

Les soussignés (1) :

a) La société de logement social SC/SA dont le siège social est établi à, inscrite au registre des personnes morales en, sous le numéro d'entreprise, agréée par la VHM sous le numéro, et représentée par Monsieur/Madame

b) le CPAS (adresse, commune) ou l'association, telle que visée à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale,

représenté par

c) la commune (nom) ou le partenariat intercommunale (nom),
représenté par

d) le « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen » (Fonds flamand des Familles nombreuses)
représenté par

à appeler ci-après le bailleur, d'une part, et

Monsieur/Madame

et/ou Madame/Monsieur

ayant comme adresse

à appeler ci-après le locataire initial, d'autre part, sont convenus de ce qui suit :

QUALITE DE LOCATAIRE

Article 1^{er}. Les personnes suivantes sont considérées comme étant les locataires de l'habitation, visée à l'article 2 :

1° le locataire initiale (toutes les personnes majeures occupant l'habitation au début du contrat de location). Ce sont les locataires tels que visés à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), du Code flamand du Logement;

2° la personne qui se marie ou cohabitera légalement après la prise d'effet du contrat de location avec le locataire initial. Cette personne et le locataire initial communiquent leur état civil par lettre recommandée au bailleur endéans un mois. Cette personne adhère au contrat de location au moment de la notification de l'état civil; C'est le locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, b), du Code flamand du Logement;

3° toutes les autres personnes majeures qui cohabiteront effectivement après la prise d'effet du contrat de location avec le locataire initial. Ces personnes sont obligées à cosigner le contrat de location dans une annexe jointe à ce contrat. Ceci vaut également pour les enfants mineurs qui cohabitent avec elles au moment qu'ils deviennent majeurs. Le contrat de location ne peut être signé que si le locataire initial et le bailleur marquent leur accord. Le bailleur peut refuser l'adhésion si la personne ne remplit pas les conditions d'admission, dans les cas, visés à l'article 22 de l'arrêté de Location sociale ou lorsqu'il n'a pas été répondu aux normes en matière d'occupation de l'habitation, mentionnées dans le rapport technique joint en annexe I^{re} à 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. Ce sont les locataires tels que visés à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement.

La personne qui pendant au moins douze est un locataire tel que visé au point 3°, et qui cohabite avec un locataire tel que visé au point 1°, est considéré comme étant un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, c), du Code flamand du Logement, à condition qu'il a signalé au bailleur au moins douze mois à l'avance qu'il est le partenaire de cette personne et qu'il signe, à condition que son partenaire et le bailleur soient d'accord, le contrat de location qui est joint en annexe au présent contrat de location en sa qualité de locataire, tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, c), du Code flamand du Logement.

Art. 2. L'habitation ne peut être occupée que de façon durable par le locataire, visé à l'article 1^{er}, et par les enfants mineurs vivant sous le même toit. La composition des occupants de l'habitation est la suivante à la prise d'effet du présent contrat :

..... (prénom + nom + date de naissance)

.....

.....

Le locataire ne peut en aucun cas sous-louer ou transférer la location de l'habitation ou de l'une des ses parties.

OBJET DE LA LOCATION

Art. 3. Le bailleur donne en location au locataire initial, qui accepte, une habitation située à, suffisamment connue par le locataire initial. Le locataire initial déclare avoir occupé l'habitation en l'état décrit dans l'état des lieux contradictoire établie avant l'entrée en jouissance ou au plus tard dans un mois après la prise d'effet du contrat de location. L'état des lieux est joint au contrat de location.

Le bailleur dresse l'état des lieux tandis que le locataire initial peut formuler des observations. L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties. Faute d'accord, le juge de paix désignera un expert qui dresse un état des lieux. Chaque partie assume la moitié des frais de l'état des lieux.

DUREE ET PERIODE D'ESSAI (2)

Art. 4. Ce contrat prend effet le jj/mm/aaaa. Le contrat de location est assorti d'une période d'essai de deux ans.

Pour les personnes, visées à l'article 1^{er}, 1^o et 3^o, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de signature du présent contrat de location. Pour la personne qui accepte la qualité de locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34^e, c), du Code flamand du Logement, la période d'essai continue.

Pour la personne, visée à l'article 1^{er}, 2^o, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de notification de l'état civil.

La période d'essai n'est pas applicable aux enfants mineurs qui signent le présent contrat de location à leur majorité.

La période d'essai a pour but d'évaluer le locataire pendant cette période, ainsi que de le suivre minutieusement et éventuellement de le corriger.

(5) (En cas d'un contrat de location d'une durée indéterminée) A la fin de la période d'essai, le contrat de location est continué comme un contrat de location d'une durée indéterminée.

(en cas d'un contrat de location d'une durée déterminée) A la fin de la période d'essai, le contrat de location est continué comme un contrat de location d'une durée déterminée. Le présent contrat est conclu pour une durée de prenant cours le

LOYER

Art. 5. (3) En application de l'Arrêté sur la Location sociale, le loyer de base est fixé à euros. Ce loyer de base peut être modifié en application du régime de location précité.

Le loyer dû, qui est adapté au revenu du locataire et à la composition de son ménage, compte tenu des réductions et/ou allocations éventuelles, s'éleve le premier mois à euros.

Le bailleur notifiera au locataire, par lettre ordinaire, toute modification du loyer de base ou du loyer dû ainsi que la date de prise d'effet.

Art. 6. Le locataire paie le loyer conjointement avec les frais et charges avant le dixième jour de chaque mois sur le numéro de compte / / du bailleur. Seul ce mode paiement libère le locataire de ses obligations. Les frais de versement ou de virement sont à charge du locataire.

Lorsque le locataire omet de payer le loyer, les frais et charges et la garantie dans le mois et faute de cession de salaire signifié par acte distinct, le bailleur peut augmenter le loyer, les charges locatives ou la garantie arriérés de 10 %. Dans ce cas, le loyer, les charges locatives ou la garantie arriérés peuvent être majorés des intérêts légaux.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Art. 7. Le bailleur met l'habitation qui doit remplir les conditions élémentaires de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, à la disposition du locataire. Le bailleur veille à ce que l'habitation continue à remplir les conditions précitées au cours de la durée complète du contrat de location.

Le bailleur exécute sans délai les travaux de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1720 du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

Art. 8. Au cas où un projet social impliquerait des travaux de rénovation, le bailleur informe les habitants de manière appropriée de la nature des travaux, du calendrier, des nuisances attendues, de l'incidence sur le loyer et de la nécessité éventuelle de déménagement temporaire. Il organise le cas échéant une réunion informative permettant la possibilité de participation.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Art. 9. Le locataire affecte l'habitation comme résidence principale et se fait inscrire dans les registres de la population de la commune où l'habitation est située. Il est tenu à occuper effectivement l'habitation, le cas échéant avec ses enfants mineurs.

Toute modification de la composition des occupants qui habitent de façon durable l'habitation, doit être notifiée par écrit au bailleur endéans un mois.

Art. 10. Les locataires sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement du loyer, des charges locatives et de l'indemnisation éventuelle des dommages constatés à l'expiration du contrat de location qui dépassent la garantie.

Art. 11. Les sommes payées par le locataire sans qu'elles sont dues sur la base de la loi ou du présent contrat, lui seront remboursées à sa demande. Le locataire peut seulement demander le remboursement des sommes qui expirent et sont payées pendant les cinq ans précédant la demande. La demande en justice de remboursement se prescrit dans un délai d'un an à compter de la demande de remboursement. La demande est introduite par lettre ordinaire.

Art. 12. Le locataire est tenu à communiquer sans délai les éléments nécessaires au calcul du loyer dû, si le bailleur en fait la demande. Faute de communication par le locataire, le loyer de base lui est imputé à partir du premier jour du deuxième mois qui suit la demande du bailleur. Ce loyer de base est adapté au revenu et à la composition du ménage le premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel les documents nécessaires ont été fournis. (4)

Art. 13. Le locataire est obligé à entretenir l'habitation en bon père de famille. Il occupera l'habitation de manière à ce que les voisins et les alentours immédiats ne subissent aucune nuisance exagérée et que la viabilité ne soit pas compromise.

Art. 14. Dans la mesure où il n'est pas exempté ou qu'il ne peut pas démontrer qu'il répond au niveau de néerlandais qui correspond à la valeur guide A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues, le locataire est tenu de faire preuve de sa disposition à apprendre le néerlandais de ce niveau. (5)

Art. 15. Dans la mesure où le décret du 28 février 2003 relatif à la politique flamande d'intégration civique est applicable au locataire, pour autant que ce dernier ne l'a pas encore suivi et n'en est pas exempté, le locataire est tenu à suivre le parcours d'intégration civique. (6)

Art. 16. Le locataire exécute sans délai les travaux d'entretien et de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1754 et suivants du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

Moyennant l'accord du locataire, le bailleur peut exécuter les travaux d'entretien et de réparation à sa charge désignés par le locataire, contre paiement d'un montant déterminé par mois. Ce montant est basé sur le coût réel desdits travaux d'entretien et de réparation d'une période représentative et est adapté à l'indice de santé à chaque ajustement du loyer. Des ajustements majeurs de ce montant doivent être soumis à l'approbation du locataire. Le bailleur et le locataire peuvent décider à chaque ajustement du loyer de ne plus faire exécuter par le bailleur les travaux d'entretien ou de réparation désignés.

Lorsque le locataire n'exécute pas à temps les travaux d'entretien et de réparation, hormis ceux visés à l'alinéa deux, le bailleur a le droit, après mise en demeure par lettre recommandée, d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux par un tiers pour le compte du locataire. Le locataire doit rembourser au bailleur les sommes dépensées par lui dans le mois après la facturation. Le cas échéant, un plan de remboursement peut être établi avec le bailleur.

Le locataire est tenu de communiquer sans tarder au bailleur tous dommages dont la réparation vient à charge de ce dernier. Si le locataire ne remplit pas cette obligation, il est rendu responsable de toute extension des dommages et il doit en dédommager le bailleur.

A l'issue du contrat de location, le locataire est tenu à laisser l'habitation en l'état tel que décrit dans l'état des lieux contradictoire qui a été dressé à la prise d'effet du contrat, à l'exception des dommages survenus suite à des cas de force majeure, l'usure et l'âge.

Art. 17. § 1. Si, en cours de location, l'habitation requiert des réparations nécessaires ou urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la location, le locataire doit les faire exécuter sans indemnité, quels que soient les inconvénients qu'il devra subir, même s'il sera privé de l'usage d'une partie de l'habitation pendant les réparations.

Au cas où les travaux dureraient plus de quarante jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle il est privé.

§ 2. Le locataire doit consentir à un logement temporaire si le bailleur le juge nécessaire pour cause de travaux de rénovation ou d'adaptation au bien loué. Dans ce cas, le loyer dû pendant la durée des travaux ne peut pas dépasser le loyer dû qui est lié au bien loué.

A l'issue des travaux de rénovation ou d'adaptation, le locataire a le droit de retourner au bien loué dans la mesure où il peut l'occuper de manière rationnelle.

Art. 18. Le locataire peut seulement apporter des modifications à l'habitation et ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du bailleur. Le consentement peut être donné sous réserve de la remise en état original de l'habitation à la fin du contrat de location. Un refus doit être motivé par le bailleur.

A la fin du contrat de location, le bailleur peut reprendre ses modifications sans indemnisation.

Si le locataire modifie sans consentement le bien loué, le bailleur a le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient remises à l'état original sans délai.

Art. 19. Sans autorisation préalable et écrite du bailleur, le locataire ne peut rien installer ou attacher sur le toit, aux murs extérieurs ni à quelconque autre endroit de l'habitation ou de l'immeuble à appartements.

Le bailleur se réserve le droit de visiter l'habitation et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état du bien. Le bailleur détermine avec le locataire le jour et l'heure de visite et ce dans les huit jours après la demande.

Art. 20. Le locataire peut seulement détenir des animaux dans le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra exclusivement compte en la matière de la nature de l'habitation, de sa localisation et des nuisances exagérées pour les voisins.

Art. 21. Le locataire donne son consentement au bailleur pour faire appel au CPAS en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

GARANTIE (7)

Art. 22. La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de location à respecter par le locataire.

Art. 23. (8) A. Garantie au début du contrat de location qui est placée sur un compte financier.

La garantie qui est au maximum égale à deux fois le loyer de base, visé à l'article 5 du présent contrat, s'élève à euros et est placée sur un compte individualisé au nom du locataire après d'une institution financière.

B. La garantie est une garantie bancaire

Le locataire s'engage à constituer intégralement la garantie par des mensualités constantes pendant la durée du contrat de location, avec une durée maximum de trois ans. La garantie s'élève à euros. La garantie est plafonnée à trois fois le loyer de base, visé à l'article 5. Le locataire fait parvenir au bailleur une attestation dans laquelle la banque confirme que le locataire a constitué une garantie.

C. La garantie est une garantie bancaire suite à un contrat type entre le CPAS et une institution financière

Une garantie bancaire est constituée via le CPAS comme garantie pour chaque créance découlant du non-respect, en tout ou en partie, des obligations par le locataire. Cette garantie bancaire est constituée pour un montant de euros. Le montant est plafonné à trois fois le loyer de base, visé à l'article 5.

D. La garantie est remplacée par une garantie écrite du CPAS dans l'attente d'un versement unique par le CPAS du montant global dans les dix-huit mois après la signature du contrat

La condition de la garantie est remplie si un CPAS se porte garant par écrit de toute créance découlant du non-respect, en tout ou en partie, des obligations par le locataire. Cette garantie écrite est constituée pour un montant de euros. Le montant est plafonné à trois fois le loyer de base, visé à l'article 5.

E. La garantie est remplacée par un cautionnement écrit du CPAS compétent.

F. Paiement étalé de la garantie au bailleur

Le bailleur consent en un paiement étalé de la garantie en tranches. Ce paiement étalé débute par un montant unique deeuros, à payer à la prise d'effet du contrat de location, suivi par tranches deeuros, pour la première fois pour le /.... /..... et puis chaque fois le du mois suivant, de sorte que la somme totale soit payée le /.... /..... La somme entière s'élève à.....euros et est plafonnée à trois fois le loyer de base, visé à l'article 5.

Dès que le montant de la garantie est entièrement constitué, ce montant est placé sur un compte individualisé au nom du locataire. La garantie produit seulement des intérêts à partir de ce moment.

G. Aucune garantie n'est due

H. La garantie est versée dans les mains du bailleur

La garantie qui doit être versée dans les mains du bailleur par le locataire à la prise d'effet du contrat de location, s'élève à deux fois le loyer de base, visé à l'article 5, plafonnée à 800 euros (à indexer chaque année), à savoir euros.

La garantie est majorée des intérêts capitalisés au cours du contrat de location à un taux d'intérêt qui doit être au moins égal au taux d'intérêt de crédit, visé à l'article 3, alinéa quatre, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 décembre 2005 réglant la gestion des propres moyens des sociétés de logement social par la VMSW.

Art. 24. La garantie sera remboursée à la fin du contrat de location au locataire ou, à son décès, à ses héritiers, après règlement des dettes en cours ou après déduction de l'indemnisation des dommages éventuels.

Les héritiers justifient leurs prétentions par des documents officiels qu'ils font parvenir au bailleur.

FRAIS ET CHARGES

Art. 25. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. La demande de réduction du précompte immobilier dont le locataire pourrait bénéficier, est remplie par le bailleur et adressée à l'agence « Vlaamse Belastingdienst » (Service flamand des impôts).

Art. 26. Les frais et charges à charge du bailleur, sont ceux résultant de la propriété du logement et sont fixés à l'annexe III de l'arrêté sur la location sociale.

Art. 27. Les frais et charges à charge du locataire, sont ceux résultant de l'utilisation, de la jouissance et de l'occupation et sont fixés à l'annexe III de l'Arrêté sur la Location sociale.

Art. 28. Le locataire paie les frais et charge par des paiements anticipés mensuels. Le montant de ces paiements anticipés est fixé sur la base des frais réels globaux du décompte annuel le plus récent. A l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement anticipé mensuel s'élève à.....euros.

Le bailleur procède annuellement au décompte individuel des frais et charges. Le bailleur fait parvenir au locataire un relevé des frais globaux par poste de dépenses et des paiements anticipés.

Art. 29. Le locataire a le droit de prendre rendez-vous dans les bureaux du bailleur pour consulter le décompte détaillé ainsi que les pièces justificatives concernant les frais et charges portés à son compte.

ASSURANCE

Art. 30. Le bailleur contracte une assurance incendie qui contient une clause de renonciation au recours contre le locataire et dans laquelle le recours de tiers est étendu au profit du locataire.

Le locataire s'engage à contracter une assurance du mobilier.

FIN DU CONTRAT

Art. 31. Le contrat de location peut être résilié par le locataire et par le bailleur par lettre recommandée. Le préavis prend cours à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation a été notifiée.

La résiliation du contrat de location par le bailleur s'applique à tous les locataires.

La résiliation du contrat de location par le locataire ne s'applique qu'à lui.

Dans les cas suivants, le contrat de location est résilié de droit :

1° en cas de décès du dernier locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c) du Code flamand du Logement;

2° lorsque le dernier locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c) du Code flamand du Logement, a résilié le contrat de location.

Lorsqu'en cas de dissolution, il reste un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement, la dissolution a lieu le dernier jour du sixième mois qui suit la date à laquelle le bailleur a appris le décès ou la résiliation du dernier locataire. Le locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement, peut notifier au bailleur que la dissolution doit avoir lieu plus tôt que le délai précité, à condition que cette notification soit faite au moins trois mois avant la date souhaitée de dissolution du contrat de location et qu'au moins trois mois s'écoulent entre le premier jour du mois qui suit la date du décès ou de la résiliation et la dissolution du contrat de location.

Si le dernier locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c), du Code flamand du Logement, décède, et qu'il ne reste pas de locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement, la dissolution a lieu au premier jour du mois qui suit le décès.

Conformément au droit commun de location, le locataire et le bailleur peuvent s'adresser, en cas de demande de dissolution du contrat de location, au juge de paix, qui est chargé de juger sur la demande de dissolution juridique.

Art. 32. Pendant le préavis, le bailleur a le droit de faire visiter le bien loué par les candidats-locataires durant deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour. Chaque partie détermine l'un de ces deux jours et heures. Le bailleur a également le droit d'apposer un avis sur la façade du bien à un endroit bien visible pendant le préavis.

Art. 33. A la fin du contrat de location, un délégué du bailleur visite l'habitation et dresse un état des lieux de sortie contradictoire.

Cet état des lieux est signé par l'un des locataires ou par son représentant qui est muni d'une procuration valide.

Si le locataire ou son représentant n'est pas présent au jour et à la date de l'état des lieux, qui lui sont communiqués au moins huit jour à l'avance, tous les locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de l'état des lieux, sauf si force majeure est prouvée.

Art. 34. Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment. La résiliation ne vaut que pour lui.

Le dernier locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c) du Code du Logement flamand, résiliant le contrat de location, est soumis à un délai de résiliation de trois mois, les autres locataires résiliant le contrat de location n'ayant soumis à aucun délai de résiliation. Le délai de résiliation court à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation a été notifiée au locataire par lettre recommandée.

Si un locataire n'occupe plus l'habitation en tant que domicile principal et s'il néglige de résilier le contrat de location, le contrat de location est dissolu de droit et il est rayé du contrat de location. En ce qui concerne le locataire marié, il doit en outre être prouvé par le locataire restant que le mariage est irréparablement désuni. La dissolution prend cours le premier jour du deuxième mois suivant le mois pendant lequel ces faits, accompagnés des pièces justificatives nécessaires, ont été portés à la connaissance du bailleur par le locataire restant.

Art. 35. Le bailleur résilie le contrat de location pendant et après la période d'essai dans les cas énumérés ci-après :

1° lorsque le locataire acquiert au cours du contrat de location une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre onéreux, en Belgique ou à l'étranger. Le préavis comprend six mois dans ce cas.

Lorsque le locataire ou ses enfants mineurs acquièrent une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit à titre gratuit au cours du contrat de location, l'habitation ou l'usufruit doit, selon le cas, être aliéné dans un an après l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de location est résilié, moyennant un préavis de six mois. La résiliation est annulée si l'on renonce à l'usufruit avant l'expiration du préavis ou si, avant l'expiration du préavis, l'habitation acquise est soit aliénée, soit donnée en location pour une période d'au moins neuf ans ou mise à la disposition, à titre gratuit ou non, au bailleur. Si l'habitation est vendue au cours de cette mise en location ou d'une mise à disposition, le bailleur est doté d'un droit de préemption;

2° lorsque le locataire acquiert au cours du contrat de location une parcelle destinée à la construction d'habitations, en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre onéreux, en Belgique ou à l'étranger. Le délai de résiliation comprend six mois dans ce cas.

Lorsque le locataire ou ses enfants mineurs acquièrent au cours du contrat de location une parcelle destinée à la construction d'habitations en pleine propriété ou en plein usufruit à titre gratuit, cette parcelle destinée à la construction d'habitations ou l'usufruit doit, selon le cas, être aliéné dans les cinq ans après l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de location est résilié, moyennant un préavis de six mois;

3° lorsque des manquements graves ou permanents sont constatés dans le chef du locataire quant aux obligations qui résultent de ce contrat de location. Le préavis comprend trois mois dans ce cas;

4° lorsque le locataire a joui indûment de bénéfices accordés par l'Arrêté sur la Location sociale ou a été admis indûment à une habitation de location sur la base de déclarations inexactes ou incomplètes. Le préavis comprend trois mois dans ce cas.

LITIGES

Art. 36. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de

DROIT COMMUN

Art. 37. Le droit commun s'applique à toute question non régie par le Code flamand du Logement, l'Arrêté sur la Location sociale ou ses arrêtés d'exécution.

ELECTION DU DOMICILE

Art. 38. Le locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à la fin du délai de location. Toute notification se fait valablement à cette adresse, même si le locataire a abandonné le bien sans avoir averti officiellement le bailleur de sa nouvelle adresse.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art. 39. Un règlement d'ordre intérieur est joint en annexe au présent contrat et en fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires aux dispositions du présent contrat sont considérées comme étant non écrites. (9)

ENREGISTREMENT

Art. 40. Le bailleur enregistre le présent contrat.

Les annexes suivantes sont jointes au présent contrat :

.....
Fait à, le..., en autant d'exemplaires qu'il y a des parties plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le bailleur

Le(les) locataires,

(Signature précédée de >lu et approuvé')

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 modifiant la réglementation relative au régime de location sociale et au transfert de biens immobiliers

Bruxelles, le 6 février 2009.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures,
de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,

M. KEULEN

Notes

(1) Biffez la mention inutile.

(2) Si le présent contrat de location succède à un contrat de location avec le même bailleur, les catégories de locataires telles que fixées dans le contrat de location précédent sont conservées dans le présent contrat de location.

(3) La période d'essai n'est pas applicable s'il s'agit d'un contrat de location conclu dans le cadre d'une mutation interne ou d'un relogement de locataires en cas de rénovation, qui étaient déjà le 1^{er} janvier 2008 locataires d'une habitation sociale ou qui ont déjà parcouru la période d'essai avant que n'intervienne la mutation interne ou le relogement. Si seulement une partie de la période d'essai a été parcourue lors du contrat de location précédent, la durée de la période d'essai dans le présent contrat de location sera égale à la partie restante.

(4) Si l'article 78, alinéa deux, de l'arrêté de Location sociale s'applique, l'article 5 est adapté par le bailleur. Dans ce cas, le calcul du loyer n'est pas régi par l'arrêté sur la Location sociale.

Si l'article 78, alinéa quatre, de l'arrêté sur la Location sociale s'applique, l'article 5 est adapté dans ce sens.

(5) Dans l'attente de l'entrée en vigueur des articles 38 à 50 inclus de l'arrêté sur la Location sociale, cette disposition n'est pas applicable au VWF. voir note 5 : le cas échéant, cet article ne s'applique également pas, lorsque l'article 78, alinéa deux, de l'arrêté sur la Location sociale s'applique.

(6) S'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé.

(7) Si la disposition à l'intégration civique n'est pas applicable ou s'il est satisfait à la condition en cette matière, le présent article peut être supprimé.

(8) Dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'article 37 de l'arrêté sur la Location sociale, l'on entend dans cette rubrique par « loyer de base », le « loyer contractuel » si le bailleur est le VWF et « la valeur normale de location », visée à l'article 1er, 16° de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994 règlementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement (VHM) ou par des sociétés de logement social agréées par la Société flamande du Logement en application de l'article 80^{ter} du Code du Logement, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 8 mars 1995 et 1er octobre 1996, si le bailleur est la commune ou le CPAS, sauf si l'article 78, alinéa deux, de l'arrêté sur la Location sociale s'applique. Dans ce dernier cas, par « loyer de base », il faut également entendre le « loyer contractuel ».

(9) Biffer ce qui n'est pas d'application.

(10) Cet article est supprimé s'il n'est pas d'application.

Annexe II

**Contrat type pour la sous-location d'habitations de location sociales en application du titre VII
du Code flamand du Logement (SVK) (1)**

Les soussignés :

a) l'office de location sociale (nom, adresse, commune)
représenté par :

ci-après appelé « le SVK », d'une part et

b) Monsieur/Madame

et/ou Madame/Monsieur..

habitant à

ci-après appelé le sous-locataire initial, d'autre part,

sont convenu ce qui suit :

QUALITE DU SOUS-LOCATAIRE (2)

Article 1^{er}. Les personnes suivantes sont considérées comme étant les sous-locataires de l'habitation, visée à l'article 2 :

1° le sous-locataire initiale (toutes les personnes majeures occupant l'habitation au début du contrat de location). Ce sont les locataires tels que visés à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), du Code flamand du Logement;

2° la personne qui se marie ou cohabitera légalement après la prise d'effet du contrat de sous-location avec le sous-locataire initial. Cette personne et le sous-locataire initial communiquent leur état civil par lettre recommandée au bailleur endéans un mois. Cette personne adhère au présent contrat de sous-location au moment de la notification de l'état civil. C'est le locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, b), du Code flamand du Logement;

3° toutes les autres personnes majeures qui cohabiteront effectivement après la prise d'effet du contrat de sous-location avec le sous-locataire initial. Ces personnes sont obligées à cosigner le contrat de sous-location dans une annexe jointe au présent contrat de sous-location. Ceci vaut également pour les enfants mineurs qui cohabitent avec elles au moment qu'ils deviennent majeurs. Le contrat de sous-location ne peut être signé que si le sous-locataire initial et le SVK marquent leur accord. Le SVK peut refuser l'adhésion si la personne ne remplit pas les conditions d'admission, dans les cas, visés à l'article 22 de l'Arrêté sur la Location sociale ou lorsqu'il n'a pas été répondu aux normes en matière d'occupation de l'habitation, mentionnées dans le rapport technique joint en annexe I^{re} à 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. Ce sont les locataires tels que visés à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement.

La personne qui pendant au moins douze mois est un sous-locataire tel que visé au point 3°, et qui cohabite avec un sous-locataire tel que visé au point 1°, est considérée comme étant un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, c), du Code flamand du Logement, à condition qu'elle a signalé au SVK au moins douze mois à l'avance qu'elle est le partenaire de cette personne et qu'elle signe, à condition que son partenaire et le SVK soient d'accord, le contrat de sous-location qui est joint en annexe au présent contrat de sous-location en sa qualité de locataire, tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, c), du Code flamand du Logement.

Art. 2. L'habitation ne peut être occupée que de façon durable par le sous-locataire, visé à l'article 1^{er}, et par les enfants mineurs vivant sous le même toit. La composition des occupants de l'habitation est la suivante à la prise d'effet du présent contrat :

..... (prénom + nom + date de naissance)

Le sous-locataire ne peut en aucun cas sous-louer ou transférer la location de l'habitation ou de l'une des ses parties.

OBJET DE LA LOCATION

Art. 3. Le SVK donne en location au locataire initial qui accepte, une habitation située à, suffisamment connue par le sous-locataire initial. Le sous-locataire initial déclare l'avoir reçue en l'état décrit dans l'état des lieux contradictoire. L'état des lieux est dressé avant l'entrée en jouissance ou au plus tard dans un mois après la prise d'effet du contrat de sous-location. L'état des lieux est joint au contrat de sous-location.

Le SVK dresse l'état des lieux tandis que le sous-locataire initial peut formuler des observations. L'état des lieux devient contradictoire par la signature des deux parties. Faute d'accord, le juge de paix désignera un expert qui dresse un état des lieux. Chaque partie assume la moitié des frais de l'état des lieux.

La durée et les possibilités de résiliation du présent contrat de sous-location dépendent en outre des possibilités de résiliation et de la durée restante du contrat principal de location conclu entre le SVK et le propriétaire-bailleur. La durée de cette sous-location ne peut donc jamais dépasser la durée restante du contrat principal de location. Les dispositions du contrat principal de location sont reprises aux articles 36 à 38 inclus du présent contrat.

DUREE ET PERIODE D'ESSAI (3)

Art. 4. La durée du contrat de sous-location est en principe conclue pour une période de neuf ans et prend effet le .../.../..... Le contrat de sous-location est assorti d'une période d'essai de deux ans. La période d'essai a pour but d'évaluer le locataire pendant cette période, ainsi que de le suivre minutieusement et éventuellement de le corriger.

Pour les personnes, visées à l'article 1^{er}, 1° et 3°, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de signature du présent contrat de sous-location. Pour la personne qui accepte la qualité de locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, c), du Code flamand du Logement, la période d'essai continue.

Pour la personne, visée à l'article 1^{er}, 2°, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de notification de l'état civil.

La période d'essai n'est pas applicable aux enfants mineurs qui signent le présent contrat de sous-location à leur majorité.

LOYER

Art. 5. Le loyer s'élève à euros par mois.

Le sous-locataire paie le loyer conjointement avec les frais et charges avant le ... jour de chaque mois sur le numéro de compte/...../.....du SVK.

Lorsque le sous-locataire omet de payer le loyer, les frais et charges et la garantie dans le mois et faute de cession de salaire signifié par acte distinct, le SVK peut augmenter le loyer, les charges locatives ou la garantie arriérés de 10 %. Dans ce cas, le loyer, les charges locatives ou la garantie arriérés peuvent être majorés des intérêts légaux.

INDEXATION (4)

Art. 6. Le loyer est lié à l'indice de santé. L'adaptation du loyer au coût de la vie peut être demandée par écrit une fois par année de location à partir de la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location. Cette adaptation ne produit ses effets rétroactifs que jusqu'à trois mois avant la demande.

L'adaptation du loyer ne peut jamais dépasser ce qui a été fixé suivant la formule légale prévue à l'article 1728bis du Code Civil, où :

loyer légalement exigible = loyer de base x nouvel indice/indice initial où :

* le loyer de base : le loyer, visé à l'article 5;

* le nouvel indice : l'indice de santé du mois avant l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location; * l'indice initial : l'indice santé du mois qui précède la signature du contrat de sous-location.

OU

Les parties excluent explicitement que le loyer puisse être adapté aux fluctuations du coût de la vie.

OU

Les parties conviennent qu'aucune adaptation du loyer à l'indice n'est due pendant les..... premières années.

REVISION DU LOYER

Art. 7. A l'expiration de chaque période de trois ans, le loyer peut faire l'objet d'une révision convenue entre les deux parties entre le neuvième et le sixième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans. En cas de désaccord, le juge de paix peut être saisi d'une demande par la partie la plus intéressée entre le sixième et le troisième mois précédant l'échéance de chaque période de trois ans.

Le loyer peut faire l'objet d'une révision sur la base de « nouvelles circonstances » lorsqu'il est prouvé que suite à ces dernières, la valeur normale de location a augmenté ou diminué d'au moins 20%. Le loyer peut également être augmenté lorsque la valeur normale de location a augmenté d'au moins 10 % suite à des travaux exécutés aux frais du propriétaire-bailleur/locataire principal.

Toutefois, des travaux d'amélioration pour mettre l'habitation en conformité avec les conditions de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, ne sont pas éligibles à cet effet.

Au cas où le propriétaire-bailleur demanderait une révision du loyer, le sous-locataire en sera informé dans les plus brefs délais de sorte que ce dernier puisse également défendre ses intérêts.

OBLIGATIONS DU SVK

Art. 8. Le SVK met l'habitation qui doit remplir les conditions élémentaires de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, à la disposition du sous-locataire. Le SVK veille à ce que l'habitation continue à remplir les conditions précitées au cours de la durée complète du contrat de sous-location.

Art. 9. Le SVK exécute sans délai les travaux de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1720 du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE

Art. 10. Le sous-locataire affecte l'habitation comme domicile principale et se fait inscrire dans les registres de la population de la commune où l'habitation est située. Il est tenu à occuper effectivement l'habitation, le cas échéant avec ses enfants mineurs.

Toute modification de la composition des occupants qui habitent de façon durable l'habitation, doit être notifiée par écrit au SVK endéans le mois.

Art. 11. Les sous-locataires sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement du loyer, des charges locatives et de l'indemnisation éventuelle des dommages constatés à l'expiration du contrat de sous-location qui dépassent la garantie.

Art. 12. Les sommes payées par le sous-locataire sans que la loi ou le présent contrat l'y oblige, lui seront remboursées à sa demande. Le sous-locataire peut seulement demander le remboursement des sommes qui expirent et sont payées pendant les cinq ans précédant la demande. La demande en justice de remboursement se prescrit dans un délai d'un an à compter de la demande de remboursement. La demande est introduite par lettre ordinaire.

Art. 13. Le sous-locataire est obligé à entretenir l'habitation en bon père de famille. Il occupera l'habitation de manière à ce que les voisins et les alentours immédiats ne subissent aucune nuisance exagérée et que la viabilité ne soit pas compromise.

Art. 14. Dans la mesure où il n'est pas exempté ou qu'il ne peut pas démontrer qu'il répond au niveau de néerlandais qui correspond à la valeur guide A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues, le sous-locataire est tenu de faire preuve de sa disposition à apprendre le néerlandais de ce niveau. (5)

Art. 15. Dans la mesure où le décret du 28 février 2003 relatif à la politique flamande d'intégration civique est applicable au locataire, pour autant que ce dernier ne l'a pas encore suivi et n'en est pas exempté, le sous-locataire est tenu à suivre le parcours d'intégration civique. (6)

Art. 16. Le sous-locataire exécute sans délai les travaux d'entretien et de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1754 et suivants du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

Le sous-locataire est tenu de communiquer sans tarder au SVK tous dommages dont la réparation vient à charge du propriétaire-bailleur. Si le sous-locataire ne remplit pas cette obligation, il est rendu responsable de toute extension des dommages et il doit en dédommager le propriétaire-bailleur.

A l'issue du contrat de sous-location, le locataire est tenu à laisser l'habitation en l'état tel que décrit dans l'état des lieux contradictoire qui a été dressé à la prise d'effet du contrat, à l'exception des dommages survenus suite à des cas de force majeure, l'usure et l'âge.

Art. 17. Si, en cours de location, l'habitation requiert des réparations nécessaires ou urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la location, le sous-locataire doit les faire exécuter sans indemnité, quels que soient les inconvénients qu'il devra subir, même s'il sera privé de l'usage d'une partie de l'habitation pendant les réparations.

Au cas où les travaux dureraient plus de quarante jours, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle il est privé.

Art. 18. Le sous-locataire peut seulement apporter des modifications à l'habitation et ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du SVK. Le consentement peut être donné sous réserve de la remise en état original de l'habitation à la fin du contrat de sous-location. Un refus doit être motivé par le SVK.

A la fin du contrat de sous-location, le SVK peut reprendre ses modifications sans indemnisation.

Si le sous-locataire modifie sans consentement le bien loué, le SVK a le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient remises à l'état original sans délai.

Art. 19. Sans autorisation préalable et écrite du SVK, le sous-locataire ne peut rien installer ou attacher sur le toit, aux murs extérieurs ni à quelconque autre endroit de l'habitation ou de l'immeuble à appartements.

Le SVK se réserve le droit de visiter l'habitation et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations du sous-locataire et l'état du bien. Le SVK détermine avec le locataire le jour et l'heure de visite et ce dans les huit jours après la demande.

Art. 20. Le sous-locataire peut seulement détenir des animaux dans le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra exclusivement compte en la matière de la nature de l'habitation, de sa localisation et des nuisances exagérées pour les voisins. (7)

Art. 21. Le sous-locataire donne son consentement au SVK pour faire appel au CPAS en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

GARANTIE

Art. 22. La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de sous-location à respecter par le locataire.

Art. 23. (8) A. Garantie au début du contrat de sous-location qui est placée sur un compte financier.

La garantie qui est au maximum égale à deux fois le loyer, s'élève à euros et est placée sur un compte individualisé au nom du sous-locataire après d'une institution financière.

B. La garantie est une garantie bancaire

Le sous-locataire s'engage à constituer intégralement la garantie par des mensualités constantes pendant la durée du contrat de sous-location, avec une durée maximum de trois ans. La garantie s'élève à euros. La garantie est plafonnée à trois fois le loyer. Le sous-locataire fait parvenir au SVK une attestation dans laquelle la banque confirme que le sous-locataire a constitué une garantie.

C. La garantie est une garantie bancaire suite à un contrat type entre le CPAS et une institution financière

Une garantie bancaire est constituée via le CPAS comme garantie pour chaque créance découlant du non-respect, en tout ou en partie, des obligations par le sous-locataire. Cette garantie bancaire est constituée pour un montant de euros. Le montant est plafonné à trois fois le loyer.

D. La garantie est remplacée par une garantie écrite du CPAS dans l'attente d'un versement unique par le CPAS du montant global dans les dix-huit mois après la signature du contrat

La condition de la garantie est remplie si un CPAS se porte garant par écrit de toute créance découlant du non-respect, en tout ou en partie, des obligations par le sous-locataire. Cette garantie écrite est constituée pour un montant de euros. Le montant est plafonné à trois fois le loyer.

E. La garantie est remplacée par un cautionnement écrit du CPAS compétent.

F. Paiement étalé de la garantie au SVK

Le SVK consent en un paiement étalé de la garantie en tranches. Ce paiement étalé débute par un montant unique deeuros, à payer à la prise d'effet du contrat de sous-location, suivi par tranches deeuros, pour la première fois pour le / / et puis chaque fois le du mois suivant, de sorte que la somme totale soit payée le / / La somme globale s'élève àeuros et est plafonnée à trois fois le loyer.

Dès que le montant de la garantie est entièrement constitué, ce montant est placé sur un compte individualisé au nom du sous-locataire. La garantie produit seulement des intérêts à partir de ce moment.

G. Aucune garantie n'est due

Art. 24. La garantie sera remboursée à la fin du contrat de sous-location au sous-locataire ou, à son décès, à ses héritiers, après règlement des dettes en cours ou après déduction de l'indemnisation des dommages éventuels.

Les héritiers justifient leurs prétentions par des documents officiels qu'ils font parvenir au SVK.

FRAIS ET CHARGES

Art. 25. Le précompte immobilier est à charge du propriétaire-bailleur.

Le sous-locataire qui peut bénéficier de la réduction du précompte immobilier, peut faire appel à l'assistance du SVK pour demander cette réduction.

Art. 26. Les frais et charges à charge du sous-locataire, sont ceux résultant de l'utilisation, de la jouissance et de l'occupation et sont fixés à l'annexe III de l'Arrêté sur la Location sociale.

Art. 27. L'imputation des frais se fera de la façon suivante : (9)

A. Montant fixe

Pour l'imputation des frais et charges, un montant fixe est déterminé, payable en mensualités fixes de euros.

Chaque partie peut cependant en tout temps demander une révision des frais fixes ou une conversion en frais et charges réels au juge de paix.

OU

B. Provision mensuelle

Le sous-locataire paie les frais et charges par des paiements anticipés mensuels. Le montant de ces paiements anticipés est fixé sur la base des frais réels globaux du décompte annuel le plus récent. A l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement anticipé mensuel s'élève à.....euros.

Le SVK procède annuellement au décompte individuel des frais et charges. Le SVK fait parvenir au sous-locataire un relevé des frais globaux par poste de dépenses et des paiements anticipés.

Art. 28. Le sous-locataire a le droit de prendre rendez-vous dans les bureaux du bailleur pour consulter le décompte détaillé ainsi que les pièces justificatives concernant les frais et charges portés à son compte.

ASSURANCE

Art. 29. Pendant toute la durée de la location, le SVK contractera une assurance incendie (y compris les dégâts des eaux et intempéries) qui couvre sa responsabilité de locataire principal. (10)

Pendant toute la durée de la sous-location, le sous-locataire contractera une assurance incendie (y compris les dégâts des eaux et intempéries) qui couvre sa responsabilité de sous-locataire.

FIN DU CONTRAT

Art. 30. Il peut être mis fin de différentes façons au contrat de sous-location :

- 1° à l'initiative du sous-locataire;
- 2° à l'initiative du SVK, par résiliation du contrat de sous-location;
- 3° à la fin du contrat de location principal.

Le préavis prend effet le premier jour du mois qui suit le mois dans lequel le SVK ou le sous-locataire ont donné congé par lettre recommandée.

La résiliation du contrat de location par le SVK s'applique à tous les locataires.

La résiliation du contrat de location par le sous-locataire ne s'applique qu'à lui.

Dans les cas suivants, le contrat de sous-location est résilié de droit :

1° lorsque le dernier sous-locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c) du Code flamand du Logement, décède.

2° lorsque le dernier sous-locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c) du Code flamand du Logement, a résilié le contrat de sous-location.

Lorsqu'en cas de dissolution, il reste un sous-locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement, la dissolution a lieu le dernier jour du sixième mois qui suit la date à laquelle le SVK a appris le décès ou la résiliation du dernier locataire. Le sous-locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement, peut notifier au SVK que la dissolution doit avoir lieu plus tôt que le délai précité, à condition que cette notification soit faite au moins trois mois avant la date souhaitée de dissolution du contrat de sous-location au SVK et qu'au moins trois mois s'écoulent entre le premier jour du mois qui suit la date du décès ou de la résiliation et la dissolution du contrat de sous-location.

Si le dernier sous-locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c), du Code flamand du Logement, décède, et qu'il ne reste pas de sous-locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, d), du Code flamand du Logement, la dissolution a lieu au premier jour du mois qui suit le décès.

Conformément au droit commun de location, le sous-locataire et le SVK peuvent s'adresser, en cas de demande de dissolution du contrat de sous-location, au juge de paix, qui est chargé de juger sur la demande de dissolution juridique.

Le contrat de sous-location ne peut sous aucun prétexte dépasser la durée du contrat principal de location.

Art. 31. Pendant le préavis, ainsi que pendant la période que le bien loué est mise en vente, le SVK a le droit de faire visiter le bien loué par les candidats-locataires ou candidats-acquéreurs sur une période de trois mois durant deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour. Chaque partie détermine l'un de ces deux jours et heures. Si le propriétaire-bailleur met le bien loué en vente, le sous-locataire devra accepter qu'un affichage à un endroit bien visible de la façade soit apposé.

Art. 32. A la fin du contrat de sous-location, un délégué du SVK visite l'habitation et dresse un état des lieux de sortie contradictoire.

Cet état des lieux est signé par l'un des sous-locataires ou par son représentant qui est muni d'une procuration valide.

Si le sous-locataire ou son représentant n'est pas présent au jour et à la date de l'état des lieux, qui lui sont communiqués au moins huit jours à l'avance, tous les sous-locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de l'état des lieux, sauf si force majeure est prouvée.

Art. 33. Le sous-locataire peut uniquement demander une prolongation pour cause de circonstances exceptionnelles lorsque le contrat de sous-location est résilié, soit par le SVK, soit par le sous-locataire. En tout cas, la demande de prolongation pour cause de circonstances exceptionnelles doit être notifiée par lettre recommandée au SVK au plus tard un mois avant l'échéance du préavis. En cas de désaccord, le juge de paix décide si cette prolongation est accordée ou non.

A. Les possibilités de cessation du contrat de sous-location par le sous-locataire

Art. 34. Le sous-locataire peut résilier le contrat de location à tout moment. La résiliation ne vaut que pour lui.

Le dernier sous-locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), b) et c) du Code du Logement flamand, résiliant le contrat de sous-location, est soumis à un préavis de trois mois les autres locataires résiliant le contrat de location n'étant soumis à aucun préavis. Le préavis court à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel le sous-locataire a notifiée la résiliation par lettre recommandée.

Si un sous-locataire n'occupe plus l'habitation en tant que résidence principale et s'il néglige de résilier le contrat de sous-location, le contrat de sous-location est dissolu de droit et il est rayé du contrat de sous-location. En ce qui concerne le sous-locataire marié, il doit en outre être prouvé par le sous-locataire restant que le mariage est irrémédiablement désuni. La dissolution prend cours le premier jour du deuxième suivant le mois pendant lequel ces faits, accompagnés des pièces justificatives nécessaires, ont été portés à la connaissance du SVK par le locataire restant.

B. La résiliation du contrat de sous-location par le SVK

Art. 35. Le SVK résilie le contrat de sous-location pendant et après la période d'essai dans les cas énumérés ci-après :

1° lorsque le sous-locataire acquiert au cours du contrat de sous-location une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre onéreux, en Belgique ou à l'étranger. Le préavis comprend six mois dans ce cas.

Lorsque le sous-locataire ou ses enfants mineurs acquièrent une habitation en pleine propriété ou en plein usufruit à titre gratuit au cours du contrat de location, l'habitation ou l'usufruit doit, selon le cas, être aliéné dans un an après l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de sous-location est résilié, moyennant un préavis de six mois. La résiliation est annulée si l'on renonce à l'usufruit avant l'expiration du préavis ou si, avant l'expiration du préavis, l'habitation acquise est soit aliénée, soit donnée en location pour une période d'au moins neuf ans ou mise à la disposition, à titre gratuit ou non, au SVK. Si l'habitation est vendue au cours d'une mise en location ou d'une mise à disposition, le SVK est doté d'un droit de préemption;

2° lorsque le sous-locataire acquiert au cours du contrat de sous-location, une parcelle destinée à la construction d'habitations, en pleine propriété ou en plein usufruit, à titre onéreux, en Belgique ou à l'étranger. Le délai de résiliation comprend six mois dans ce cas.

Lorsque le sous-locataire ou ses enfants mineurs acquièrent au cours du contrat de sous-location une parcelle destinée à la construction d'habitations en pleine propriété ou en plein usufruit à titre gratuit, cette parcelle destinée à la construction d'habitations ou l'usufruit doit, selon le cas, être aliéné dans les cinq ans après l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de sous-location est résilié, moyennant un préavis de six mois;

3° lorsque des manquements graves ou permanents sont constatés dans le chef du sous-locataire quant aux obligations qui résultent de ce contrat de sous-location. Le préavis comprend trois mois dans ce cas;

4° lorsque le sous-locataire a joui indûment de bénéfices accordés par l'Arrêté sur la Location sociale ou a été admis indûment à une habitation de location sur la base de déclarations inexactes ou incomplètes. Le préavis comprend trois mois dans ce cas.

C. La durée et les possibilités de cessation du contrat de sous-location en cas de cessation du contrat principal de location (11)

Art. 36. La cessation du contrat principal de location par résiliation implique automatiquement la fin du contrat de sous-location. Le SVK est tenu d'en informer sans délai le sous-locataire.

Lorsque le contrat principal de location prend fin sur l'initiative du propriétaire-bailleur, le SVK en transmettra une copie au sous-locataire dans les quinze jours suivant la réception de la lettre de préavis et lui communiquera également que le contrat de sous-location prend également fin.

Lorsque le contrat principal de location prend fin sur l'initiative du SVK, il donnera congé au sous-locataire par un préavis de trois mois et lui transmettra également une copie du préavis au propriétaire-bailleur. Lorsqu'il s'agit d'un contrat principal de location de neuf ans et lorsque le SVK a prématurément mis fin au contrat principal de location, le SVK doit une indemnisation égale à trois mois de loyer au sous-locataire.

Le contrat de sous-location ne peut en aucun cas excéder la durée du contrat principal de location. Dans les cas susmentionnés, le sous-locataire ne peut donc pas obtenir une prolongation pour circonstances exceptionnelles.

Art. 37. La durée du contrat de sous-location ne peut jamais dépasser la durée restante du contrat principal de location. La durée du contrat de sous-location dépend donc de la durée restante du contrat principal de location conclu entre le SVK et le propriétaire-bailleur.

Ce contrat principal de location a pris effet le...../...../..... pour une durée de afin de pouvoir être terminée par résiliation à l'échéance de la durée convenue le/...../..... (12)

Lorsque le contrat de sous-location n'est pas résilié avant la fin du contrat principal de location, le contrat de sous-location est prolongé comme suit : (13)

1° lorsque le contrat principal de location est conclu pour neuf ans, le contrat de sous-location est chaque fois prolongé pour une période de trois ans à défaut d'un préavis préalable de six mois;

2° lorsque le contrat principal de location a une courte durée (trois ans ou moins), les parties sont tenues à la durée convenue et il n'est pas possible de résilier ce contrat prématurément. Un contrat principal de location ayant une durée de moins de trois ans peut au plus être prolongé une seule fois, par écrit, et aux mêmes conditions du régime de location de courte durée, pour autant que la durée cumulée à compter du début du contrat principal de location initial à courte durée ne dépasse pas un délai de trois ans. Lorsque le contrat n'a pas été résilié à l'échéance de la courte durée convenue, le cas échéant prolongé, dans le respect d'un préavis d'au moins trois mois, il sera converti en un contrat principal de location de neuf ans à compter du début du contrat principal de location initial de courte durée. A partir de ce moment, les dispositions de résiliation du contrat principal de location de neuf ans s'appliquent.

Art. 38. Dans le cas d'un contrat principal de location de neuf ans, le propriétaire-bailleur peut mettre fin prématurément à ce contrat de la manière suivante :

1° Droit de résiliation du propriétaire bailleur pour propre utilisation (14)

A. Résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur peut à tout moment résilier moyennant un préavis de six mois pour propre utilisation ou pour utilisation par ses membres de famille jusqu'au troisième degré, (neveux, nièces, oncles et tantes inclus) ou pour l'utilisation par les membres de famille jusqu'au troisième degré de son époux/épouse.

OU

B. Exclusion de résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut pas résilier pour propre utilisation étant donné que cela a été convenu dans le contrat principal de location.

OU

B. Limitation de résiliation pour propre utilisation

Le propriétaire-bailleur ne peut résilier pour propre utilisation qu'à partir et/ou pour, vu les clauses convenues dans le contrat principal de location. (15).

2. Droit de résiliation pour travaux de transformation (16).

A. Résiliation pour travaux de transformation

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat principal de location avant la fin de la troisième ou sixième année et moyennant un préavis de six mois lorsqu'il veut faire exécuter des travaux de transformation au bien loué.

Ces travaux doivent répondre à certaines conditions (17) et le SVK peut se faire communiquer certaines pièces ou documents dont il doit ressortir que les travaux envisagés répondent aux conditions.

Lorsque le bâtiment comprend plusieurs habitations louées appartenant au même propriétaire-bailleur et lorsque les travaux aux habitations qui en subissent les inconvénients représentent un coût de plus de deux ans de loyer pour l'ensemble de ces habitations, le propriétaire-bailleur peut en tout temps mettre fin à plusieurs contrats de location en vue du bon déroulement des travaux en question, en respectant un préavis de six mois. Dans ce cas, le contrat principal de location ne peut pas être résilié pendant la première année.

Le propriétaire-bailleur informera le SVK du permis de bâtir qui lui a été délivré, si un tel permis est exigé, et lui transmettra soit un cahier des charges détaillé, soit une description des travaux avec estimation détaillée des frais, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent commencer dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois après l'échéance du préavis par le propriétaire/bailleur ou, en cas de prolongation, telle que prévue à l'article 33, après restitution du bien par le SVK.

Lorsque le propriétaire-bailleur n'exécute pas les travaux dans les délais et aux conditions fixés, sans fournir la preuve des circonstances exceptionnelles, le SVK a droit à une indemnisation égale à dix-huit mois de loyer.

Sur demande du SVK, le propriétaire-bailleur est obligé de lui transmettre, à titre gratuit, les documents dont il ressort que les travaux ont été exécutés conformément aux conditions fixées.

OU

B. Exclusion de résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, alinéa dernier, de la Loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK excluent dans le contrat principal de location la possibilité pour le bailleur-propriétaire, pour la durée entière de neuf ans, de résilier prématurément pour cause de travaux de transformation.

OU

C. Limitation de résiliation pour travaux de transformation

En application de l'article 3, § 3, alinéa dernier, de la Loi sur la location d'habitations, les parties limitent la possibilité du droit de résiliation du propriétaire-bailleur pour travaux de transformation dans le temps et ce de la manière suivante :

.....

3. Droit de résiliation non motivée avec paiement d'indemnisation (18)

A. Résiliation non motivée avec indemnisation

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat principal de location avant la fin de la troisième ou sixième année moyennant un préavis de six mois, sans motivation, mais avec paiement d'une indemnisation. Cette indemnisation est égale à neuf ou six mois de loyer selon qu'il soit mis fin au contrat de location vers la fin de la troisième ou de la sixième année.

OU

B. Exclusion de résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, alinéa dernier, de la Loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK excluaient dans le contrat principal de location la possibilité pour le propriétaire-bailleur, pour la durée entière de neuf ans, de résilier de façon non motivée mais avec indemnisation.

OU

C. Limitation de résiliation non motivée avec indemnisation

En application de l'article 3, § 4, alinéa dernier, de la Loi sur la location d'habitations, le propriétaire-bailleur et le SVK limitaient dans le contrat principal de location la possibilité du droit de résiliation sans motivation du bailleur-propriétaire, moyennant paiement d'une indemnisation, dans le temps et ce de la manière suivante :

.....

LITIGES

Art. 39. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de ...

DROIT COMMUN

Art. 40. Le droit commun s'applique à toute question non régie par le Code flamand du Logement, l'Arrêté sur la Location sociale ou ses arrêtés d'exécution.

ELECTION DU DOMICILE

Art. 41. Le sous-locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à la fin du délai de location. Toute signification se fait valablement à cette adresse, même si le sous-locataire a abandonné le bien sans avoir averti officiellement le SVK de sa nouvelle adresse.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (19)

Art. 42. Un règlement d'ordre intérieur est joint en annexe au présent contrat et en fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires aux dispositions du présent contrat sont considérées comme étant non écrites.

ENREGISTREMENT

Art. 43. Le SVK enregistre le présent contrat.

Fait à, le, en autant d'exemplaires qu'il y a des parties plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le SVK

Le (les) sous-locataire(s),

(Signature précédée de >lu et approuvé')

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 modifiant la réglementation relative au régime de location sociale et au transfert de biens immobiliers

Bruxelles, le 6 février 2009

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

Kris PEETERS

Le Ministre flamand des Affaires intérieures,
de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,

Marino KEULEN

Notes

(1) En ce qui concerne les habitations qui sont la propriété de l'office de location sociale ou pour lesquelles l'office de location sociale dispose d'un droit d'emphytéose ou un autre droit réel, les mots « sous-locataire » sont remplacés par le mot « locataire ». Les articles 36 à 38 ne sont pas applicables dans ce cas.

(2) Si le présent contrat de location succède à un contrat de location avec le même bailleur, les catégories de locataires telles que fixées dans le contrat de location précédent sont conservées dans le présent contrat de location.

(3) La période d'essai n'est pas applicable s'il s'agit d'un contrat de sous-location conclu dans le cadre d'une mutation interne ou d'un relogement de sous-locataires en cas de rénovation, qui étaient déjà le 1^{er} janvier 2008 locataires ou sous-locataires d'une habitation sociale ou qui ont déjà parcouru la période d'essai avant que n'intervienne la mutation interne ou le relogement. Si seulement une partie de la période d'essai a été parcourue lors du contrat de sous-location précédent, la durée de la période d'essai dans le présent contrat de sous-location sera égale à la partie restante.

(4) Le SVK a le choix entre A, B ou C. Veuillez compléter si nécessaire. Les autres possibilités sont supprimées.

(5) S'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé.

(6) Si la disposition à l'intégration civique n'est pas applicable ou s'il est satisfait à la condition en cette matière, le présent article peut être supprimé.

(7) Ne s'applique pas si aucun règlement d'ordre intérieur n'a été établi.

(8) Biffez ce qui n'est pas d'application.

(9) Choisissez entre A ou B et biffer l'autre possibilité.

(10) Le SVK peut appliquer un système d'assurance alternatif, p. ex. une assurance qui couvre la responsabilité des propriétaires et/ou du locataire principal, avec une clause de cession de recours au profit du sous-locataire. Dans ce cas, il y a lieu de mentionner de façon explicite si l'assurance des propres biens du locataire sont repris ou non dans cette assurance avec mention du montant assuré.

(11) Supprimer s'il ne s'agit pas d'un contrat de sous-location

(12) Complétez par les données du contrat principal de location.

(13) Biffez la mention inutile : contrat principal de neuf ans ou contrat principal de location de courte durée.

(14) Possibilité de choix entre A, B et C : biffez la mention inutile, en fonction du contrat principal de location, et complétez en cas de C.

(15) Dans le premier cas, il s'agit d'une limitation dans le temps, dans le deuxième cas, d'une limitation de parenté. Des combinaisons sont évidemment possibles (voir également le contrat principal de location)

(16) Choisissez A, B ou C. Le SVK peut offrir la possibilité au propriétaire-propriétaire-bailleur de résilier le contrat avant la troisième ou sixième année pour travaux de transformation ou bien de l'exclure ou de la limiter (dans le temps). Les possibilités non choisies sont supprimées.

(17) Le propriétaire-propriétaire-bailleur peut résilier lorsqu'il a l'intention de reconstruire, de transformer ou de rénover le bien loué ou une partie de ce dernier, aux conditions suivantes :

— les travaux sont exécutés dans le respect de l'affectation du bien qui résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

— les travaux sont exécutés à la partie habitée par le locataire;

— le coût des travaux est supérieur à trois ans de loyer du bien loué.

(18) Choisissez A, B ou C. Le SVK peut offrir la possibilité au propriétaire-bailleur de résilier le contrat sans motivation avant la troisième ou sixième année, moyennant paiement d'une indemnité au SVK égale à respectivement neuf ou six mois de loyer ou bien exclure ou limiter cette possibilité (dans le temps). Les possibilités non choisies sont supprimées.

(19) Biffer la mention inutile.