

LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS
WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN

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

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2013/36092]

4 OKTOBER 2013. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging
van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 91, § 1, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, artikel 92, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, artikel 93, gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, artikel 94, artikel 95, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, artikel 96, artikel 97, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006, artikel 98, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006 en 21 november 2008, en artikel 99, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 15 december 2006;

Gelet op het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 74;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

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;

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;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 12 april 2013;

Gelet op advies 53.686/1/V van de Raad van State, gegeven op 10 september 2013, 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 Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken

Artikel 1. Artikel 18 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 en 30 oktober 2009, wordt vervangen door wat volgt :

“Art. 18. § 1. Op de verhuring van een ADL-woning is het sociaal huurbesluit van toepassing met de volgende uitzonderingen :

1° de ADL-woning wordt alleen verhuurd aan kandidaat-huurders met wie een dienstverleningsovereenkomst als vermeld in artikel 6, § 1, 4°, van het besluit van 31 juli 1990, is gesloten en hun gezinsleden;

2° bij de toewijzing van een sociale huurwoning wordt rekening gehouden met de bepalingen, vermeld in titel II, hoofdstuk VI, afdeling I, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2006 betreffende de regie van de zorg en bijstand tot sociale integratie van personen met een handicap en betreffende de erkenning en subsidiëring van een Vlaams Platform van verenigingen van personen met een handicap;

3° kandidaat-huurders kunnen worden ingeschreven in een apart inschrijvingsregister op het ogenblik dat ze beschikken over een attest van tenlasteneming en nadat de dienst voor zelfstandig wonen, vermeld in artikel 2, 3°, van het besluit van 31 juli 1990, het aantal benodigde assistentie-uren heeft vastgesteld;

4° de sociale huisvestingsmaatschappij kan een afwijking op de inkomensgrenzen toestaan als kandidaat-huurders hiervoor een gemotiveerd verzoek indienen.

Het aantal benodigde assistentie-uren, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt geactualiseerd bij de toewijzing van een ADL-woning. Bij de toewijzing wordt er altijd naar gestreefd dat het maximale aantal assistentie-uren voor een ADL-cluster niet overschreden wordt.

§ 2. Bij het einde of de opzegging van de dienstverleningsovereenkomst is de huurder verplicht om de ADL-woning te verlaten, tenzij de verhuurder een afwijking toestaat, en om in te gaan op het aanbod van een sociale huurwoning die beantwoordt aan het type, de ligging en de maximale huurprijs die hij met toepassing van artikel 10 van het sociaal huurbesluit heeft aangegeven. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, die de opzegging van de huurovereenkomst tot gevolg heeft.”.

Art. 2. In artikel 19 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009, wordt het eerste lid opgeheven.

HOOFDSTUK 2. — *Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode*

Art. 3. Artikel 11 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 4. In artikel 16, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “artikel 1, 15°” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 15°” en de zinsnede “artikel 1, 22°” wordt vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°”.

HOOFDSTUK 3. — *Wijzigingen van 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*

Art. 5. In artikel 1, tweede lid, van 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, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011, wordt de zinsnede “artikel 1, 22°” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°”.

HOOFDSTUK 4. — *Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode*

Art. 6. 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 de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009 en 30 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in punt 1° worden de woorden “de periode van” vervangen door de woorden “een periode van minimum drie van de” en wordt het woord “referentiehuurder” telkens vervangen door de woorden “persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of van zijn wettelijke of feitelijke partner”;

2° punt 6° wordt vervangen door wat volgt :

“6° centrum voor basiseducatie : het centrum voor basiseducatie, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;”;

3° er wordt een punt 6°bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

“6°bis. centrum voor volwassenenonderwijs : het centrum voor volwassenenonderwijs, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;”;

4° punt 7° wordt vervangen door wat volgt :

“7° cursus Nederlands tweede taal : een opleiding Nederlands tweede taal die georganiseerd wordt dooreen centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of een talentcentrum opgericht door een universiteit als vermeld in artikel 4 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen;”

5° in punt 15° wordende woorden “de referentiehuurder” telkens vervangen door de woorden “al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder of de referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner”;

6° er wordt een punt 15°bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

“15°bis intake : een intake als vermeld in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 juli 2005 betreffende de Huizen van het Nederlands;”;

7° punt 17° wordt vervangen door wat volgt :

“17° kandidaat-huurder : een of meer personen die zijn ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7;”;

8° punt 20° wordt opgeheven;

9° punt 24°bis wordt vervangen door wat volgt :

“24°bis referentiehuurder : de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder;”;

10° er wordt een punt 27°*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

“27°*bis* sociale assistentiewoning : een woning als vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;”;

11° er wordt een punt 28°*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

“28°*bis* vereiste niveau van het Nederlands : het niveau van het Nederlands dat overeenstemt met richtgraad 1, niveau 1, van het Europese referentiekader voor vreemde talen, vermeld in artikel 5, § 1, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;”;

12° er wordt een punt 28°*ter* ingevoegd, dat luidt als volgt :

“28°*ter* verhuurende instelling : openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent als vermeld in artikel 91, § 1, 3°, van de Vlaamse Wooncode;”;

13° in punt 29° wordt de zinsnede “vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-vereniging”;

14° er wordt een punt 33° toegevoegd, dat luidt als volgt :

“33° welzijns- of gezondheidsvoorziening : een voorziening die werkzaam is in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, vermeld in artikel 5 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, voor zover die aangelegenheden vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, vastgesteld krachtens artikel 2 van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003. Een OCMW wordt gelijkgesteld met een welzijns- of gezondheidsvoorziening;”;

15° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“Een afschrift van het interne huurreglement en latere wijzigingen worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.”.

Art. 7. Artikel 1*bis* van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt vervangen door wat volgt :

“Art. 1*bis*. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b) van de Vlaamse Wooncode. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehuurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen.”.

Art. 8. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012, wordt hoofdstuk II, dat bestaat uit artikel 2, opgeheven.

Art. 9. In artikel 3 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009, 30 september 2011 en 12 oktober 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “Een natuurlijke persoon kan” vervangen door de zinsnede “Met behoud van de toepassing van het tweede lid kan een natuurlijke persoon”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede “, tenzij het een in het Vlaams Gewest gevestigd campingverblijf betreft en met behoud van de toepassing van paragraaf 5” opgeheven;

3° in paragraaf 1, eerste lid, 4°, worden de woorden “hij toont” vervangen door de woorden “hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden tonen”;

4° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 5° vervangen door wat volgt :

“5° hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden, zijn bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het Inburgeringsdecreet voor zover hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden verplichte inburgeraars zijn;”;

5° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 6° vervangen door wat volgt :

“6° hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.”;

6° in paragraaf 1 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Als een persoon zich wil inschrijven voor een sociale assistentiewoning gelden naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2°, 4°, 5° en 6°, de volgende voorwaarden :

1° hij of een van zijn gezinsleden is minstens 65 jaar oud;

2° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik gehad in de periode van tien jaar voor de inschrijvingsdatum;

3° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.”;

7° het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt vervangen door wat volgt :

“Voor de toepassing van het eerste en tweede lid worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden :

1° de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is;

2° een of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.”;

8° in paragraaf 1 wordt het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, vervangen door wat volgt :

“Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangewezen.”;

9° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “vijfde”;

10° in het bestaande zesde lid, dat het zevende lid wordt, wordt tussen de zinsnede “eerste lid, 3°,” en het woord “via” de zinsnede “en tweede lid, 2° en 3°,” ingevoegd;

11° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt :

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

1° 20.244 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;

2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 22°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;

3° 30.365 euro, verhoogd met 1.697 euro per persoon ten laste voor anderen.

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

De inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid, worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.”;

12° in paragraaf 3, eerste lid, worden tussen de zinsnede “stellen,” en het woord “tijdens” de woorden “samen met zijn gezinsleden” ingevoegd;

13° in paragraaf 4 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

“De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, en tweede lid, 2° :

1° de woning in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen;

2° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;

3° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;

4° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning als vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;

5° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;

6° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3, en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode;

7° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren tengevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.”;

14° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode.”;

15° paragraaf 5 wordt opgeheven.

Art. 10. Artikel 4 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, wordt vervangen door wat volgt :

“Art. 4. § 1. De verhuurder gaat via de Kruispuntbank Inburgering na of de persoon die zich wil inschrijven, een verplichte inburgeraar is. Als de verhuurder dat niet heeft kunnen vaststellen, verwijst hij de persoon door naar het onthaalbureau als de persoon met de Belgische nationaliteit niet in België geboren is of als de persoon noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de staten van de EU+, vermeld in artikel 2, eerste lid, 17°, van het Inburgeringsdecreet, heeft.

De persoon van wie wordt vastgesteld via de Kruispuntbank Inburgering of via het onthaalbureau dat hij een verplichte inburgeraar is en die geen attest van vrijstelling heeft, wordt geacht te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°. Hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 5°, als hij beschikt over een van de volgende attesten of stukken :

1° een attest van inburgering;

2° een attest van vrijstelling;

3° een attest van EVC;

4° het inburgeringscontract;

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

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

7° een attest van heraanmelding als 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.

§ 2. De persoon die zich wil inschrijven, en die geen verplichte inburgeraar of een verplichte inburgeraar met een attest van vrijstelling is, moet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°.

De persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, als een van de volgende feiten blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands :

1° de persoon behaalt het vereiste niveau van het Nederlands;

2° de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en was minstens 80% aanwezig;

3° de persoon neemt deel aan een cursus Nederlands tweede taal, en hij was tot op het ogenblik van de inschrijving minstens 80% aanwezig of kan nog minstens 80% aanwezig zijn;

4° er is door het huis van het Nederlands een intake afgenomen;

5° de persoon heeft een inburgeringscontract gesloten;

6° de persoon heeft een attest van EVC;

7° de persoon heeft een attest van inburgering;

8° de persoon heeft een vrijstelling voor het vereiste niveau van het Nederlands op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of van het Huis van het Nederlands;

9° er is voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid door een centrum voor basiseducatie afgelegd.

Met toepassing van artikel 4^{ter} kan het Huis van het Nederlands aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid verlenen om in zijn naam vast te stellen dat een persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands. In dat geval doet de verhuurder of zijn gemachtigde die vaststelling op basis van de instrumenten die aangeleverd worden door de Huizen van het Nederlands, tenzij het voor de verhuurder manifest vaststaat dat een persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde met toepassing van het derde lid vaststelt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands behaalt, voldoet de persoon aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands niet behaalt, of als de verhuurder niet bevoegd is om de vaststelling, vermeld in het vierde lid, te doen, verwijst de verhuurder de persoon door naar het Huis van het Nederlands dat moet vaststellen of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

§ 3. De minister kan de minimale aanwezigheid van 80%, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, 2° en 3°, versoepelen voor sommige personen.

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

Aan de persoon van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, toegestaan als hij een medisch attest voorlegt.”.

Art. 11. Artikel 4^{bis} van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2008 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt opgeheven.

Art. 12. In artikel 4^{ter}, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2008 en vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt de zinsnede “artikel 4^{bis}, eerste lid” vervangen door de zinsnede “artikel 4, § 2, derde lid”.

Art. 13. Artikel 5 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en 6 februari 2009, wordt opgeheven.

Art. 14. Artikel 6 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en 6 februari 2009, wordt vervangen door wat volgt :

“Art. 6. De verhuurder meldt binnen zeven werkdagen na de inschrijving in het register, vermeld in artikel 7, via de Kruispuntbank Inburgering :

1° aan het Huis van het Nederlands de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder, waarvoor een verklaring waaruit de feiten, vermeld in artikel 4, § 2, tweede lid, 3° of 4°, blijken, is afgelegd;

2° aan het onthaalbureau de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder waarvoor een van de attesten, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, 4° tot en met 8°, is afgeleverd.”.

Art. 15. In artikel 7 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt de zin “De minister stelt de nadere regels en het model vast.” opgeheven;

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

“De kandidaat-huurders krijgen een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer. Die gegevens worden telkens gescheiden door een punt. Die dossiercode wordt het inschrijvingsnummer genoemd en kent een volgorde die bepaald wordt door de achtereenvolgende volgordes van de opgesomde gegevens.”;

3° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“De minister stelt de nadere regels en het model vast.”

Art. 16. In artikel 8, eerste lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, worden de woorden “al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd” vervangen door de zinsnede “werd uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar”.

Art. 17. In artikel 9 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt :

“2° de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.”;

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

“De regel, vermeld in het eerste lid, 6°, is niet van toepassing voor de verhuurders die het toewijzingsstelsel, vermeld in artikel 21, toepassen en wordt bijgevolg ook niet meegedeeld.”;

3° in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt het woord “tweede” vervangen door het woord “derde”.

Art. 18. In artikel 10 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt tussen het derde en het vierde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

“In afwijking van het eerste en het tweede lid, kan een kandidaat-huurder die zich ingeschreven heeft voor een sociale assistentiewoning, zijn voorkeur beperken tot de sociale assistentiewoningen die behoren tot het patrimonium van de verhuurder.”.

Art. 19. In artikel 11 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt een punt 7°*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

“7°*bis* de melding dat de kandidaat-huurder een wijziging van de gezinssamenstelling moet meedelen binnen een maand na de wijziging;”;

2° in het eerste lid wordt punt 9° vervangen door wat volgt :

“9° de melding dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, ook moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;”.

Art. 20. In artikel 12 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009 en 30 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 4° vervangen door wat volgt :

“4° als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;”;

2° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

“De schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°, geldt voor de verhuurders die het toewijzingsstelsel, vermeld in artikel 21, toepassen, alleen voor het tweemaal niet-reageren;”;

3° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden “tussen twee aanbiedingen als vermeld” vervangen door de zinsnede “, vermeld”;

4° in paragraaf 1 wordt tussen het derde en het vierde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°.”;

5° in paragraaf 1 wordt het bestaande zesde lid, dat het zevende lid wordt, vervangen door wat volgt :

“Als de verhuurder beslist om de mogelijkheid tot schrapping, vermeld in het zesde lid, toe te passen, wordt die schrappingsgrond vermeld in het inschrijvingsbewijs, vermeld in artikel 11, en in het interne huurreglement.”;

6° in paragraaf 1 worden in het bestaande zevende lid, dat het achtste lid wordt, de woorden “als die schrapping wordt uitgevoerd met toepassing van het vijfde lid” vervangen door de woorden “in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1°, en 5°, en het zesde lid”;

7° in paragraaf 2 wordt punt 2° vervangen door wat volgt :

“2° als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.”.

Art. 21. In artikel 14 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 de zin “Artikel 3, § 1, tweede lid, eerste zin is niet van toepassing in het kader van de toelating tot een sociale huurwoning.” opgeheven;

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

“In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden :

1° als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;

2° als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;

3° als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.”;

3° het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt vervangen door wat volgt :

“Als de gevallen, vermeld in artikel 3, § 4, eerste lid, 2° tot en met 4°, en 6° en 7°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.”;

4° het bestaande derde lid wordt opgeheven.

Art. 22. Artikel 15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en 6 februari 2009, wordt vervangen door wat volgt :

“Art. 15. De kandidaat-huurder die een verplichte inburgeraar is, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het inburgeringstraject te volgen als een van de volgende voorwaarden vervuld zijn :

- 1° op het moment van inschrijving is een attest voorgelegd als vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, 1°, 2° of 3°;
- 2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende attesten of stukken :

- a) een van de attesten, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 8°;
- b) het inburgeringscontract, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, 4°, voor zover de kandidaat-huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, § 3, 2°, van het Inburgeringsdecreet;
- c) het attest, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, 5°, voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is;
- d) het attest, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, 7°, voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is.

De verhuurder gaat via de Kruispuntbank Inburgering na of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, een verplichte inburgeraar is. Als de verhuurder dat niet heeft kunnen vaststellen, verwijst hij de persoon die beantwoordt aan de categorieën, vermeld in artikel 4, § 1, eerste lid, door naar het onthaalbureau.

De persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst en van wie wordt vastgesteld via de Kruispuntbank Inburgering of via het onthaalbureau dat hij een verplichte inburgeraar is, en die geen attest van vrijstelling heeft, wordt geacht te voldoen aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren. Hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de inburgeringsbereidheid als hij beschikt over een van de attesten of stukken, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid. De verhuurder meldt via de Kruispuntbank Inburgering aan het onthaalbureau de identiteitsgegevens van de persoon die wil toetreden, voor wie een van de attesten of stukken, vermeld in artikel 4, § 1, tweede lid, 4° tot en met 8°, is afgeleverd. Die gegevens worden binnen zeven werkdagen na de toetreding gemeld.”.

Art. 23. Artikel 16 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt vervangen door wat volgt :

“Art. 16. § 1. De kandidaat-huurder en de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, en die geen verplichte inburgeraars of verplichte inburgeraars met een attest van vrijstelling zijn, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands te leren.

§ 2. De kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, als :

1° hij op het moment van inschrijving het vereiste niveau van het Nederlands behaald heeft, of als er voor hem een verklaring waaruit de feiten, vermeld in artikel 4, § 2, tweede lid, 2°, blijken, is afgelegd;

2° uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands een van de volgende feiten blijkt :

- a) een van de feiten, vermeld in artikel 4, § 2, tweede lid, 1° tot en met 3° en 6° tot en met 9°;
- b) er is minder dan zes maanden geleden een intake afgenomen;
- c) er is voor hem geen passend aanbod van een cursus Nederlands tweede taal;
- d) hij heeft een inburgeringscontract gesloten en hij heeft geen inbreuk gepleegd als vermeld in artikel 2, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 september 2008 betreffende het opleggen van een administratieve geldboete aan rechthebbende en verplichte inburgeraars;

3° de verhuurder of zijn gemachtigde met toepassing van artikel 4, § 2, derde lid, heeft vastgesteld dat hij het vereiste niveau van het Nederlands bezit.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de kandidaat-huurder het vereiste niveau van het Nederlands niet bezit, of als de verhuurder niet bevoegd is om de vaststelling, vermeld in artikel 4, § 2, derde lid, te doen, verwijst de verhuurder hem door naar het Huis van het Nederlands dat vaststelt of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

§ 3. De persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, als :

1° uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands een van de feiten, vermeld in artikel 4, § 2, tweede lid, blijkt;

2° de verhuurder of zijn gemachtigde met toepassing van artikel 4, § 2, derde lid, vaststelt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands bezit;

3° het voor de verhuurder manifest vaststaat dat de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, het vereiste niveau van het Nederlands niet bezit, of als de verhuurder niet bevoegd is om de vaststelling, vermeld in artikel 4, § 2, derde lid, te doen, verwijst de verhuurder hem door naar het Huis van het Nederlands dat vaststelt of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

De verhuurder meldt via de Kruispuntbank Inburgering aan het Huis van het Nederlands de identiteitsgegevens van de persoon die wil toetreden, voor wie een verklaring waaruit de feiten, vermeld in artikel 4, § 2, tweede lid, 3° of 4°, blijken, is afgelegd. Die gegevens worden binnen zeven werkdagen na de toetreding gemeld.

§ 4. De versoepeling, vermeld in artikel 4, § 3, eerste lid, geldt in voorkomend geval ook voor de toelatingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1.

De toelatingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, is niet van toepassing voor de kandidaat-huurder of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of niet verder kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal. De minister bepaalt de beroepsmatige, medische en persoonlijke redenen.

Aan de kandidaat-huurder of de persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands te leren toegestaan als hij een medisch attest voorlegt.”.

Art. 24. In artikel 18 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011, wordende volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in het vierde lid wordt de zinsnede “artikel 10, vijfde lid” vervangen door de zinsnede “artikel 9, eerste lid, 6°”;
- 2° in het vierde lid wordt de zinsnede “en 21” opgeheven;
- 3° er worden een vijfde en een zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt :

“De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 37bis, § 2, tweede lid. Bij die afwijking wordende normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden tengevolge van het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd.”.

Art. 25. In artikel 19 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 6 februari 2009 en 30 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in het eerste lid worden punt 1° en 1°bis vervangen door wat volgt :

“1° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;

1°bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;”;

- 2° in het eerste lid worden er een punt 1°ter en een punt 1°quater ingevoegd, die luiden als volgt :

“1°ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

- 1°quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;”;

- 3° in het eerste lid worden punt 2° en 3° vervangen door wat volgt :

“2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;”;

4° in het eerste lid, 5°, worden tussen het woord “onroerend” en het woord “goed” de woorden “of roerend” ingevoegd;

- 5° in het eerste lid, 6°, wordt punt b) vervangen door wat volgt :

“b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken “Omhulsel” of “Binnenstructuur” ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;”;

6° in het eerste lid, 7°, worden de woorden “het voorwerp is van een onteigeningsbesluit” vervangen door de woorden “woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan”;

7° in het eerste lid, 8°, wordt de zinsnede “of een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst” opgeheven;

- 8° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°.”;

9° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt de zin “Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van de akte van onteigening heeft laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7.” vervangen door de zinnen “Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisgeving van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.”;

10° tussen het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, en het bestaande derde lid dat het vijfde lid wordt, wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.”

Art. 26. In artikel 20 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en 30 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden de woorden “of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder” opgeheven;

2° in paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 1°*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt :

“1°*bis* die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;”;

3° in paragraaf 1, tweede lid, wordt tussen de woorden “eerste lid, 1°,” en het woord “achtereenvolgens” de zinsnede “en 1°*bis*,” ingevoegd;

4° paragraaf 2 wordt opgeheven;

5° in paragraaf 4 wordt de zinsnede “, § 2” opgeheven.

Art. 27. In artikel 21 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 30 september 2011 en 20 juli 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede “overeenkomstig artikel 18, derde en vierde lid” opgeheven;

2° aan paragraaf 1, tweede lid, wordt de volgende zin toegevoegd :

“Artikel 18, derde lid, van dit besluit, is van toepassing.”;

3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 1°*bis* vervangen door wat volgt :

“1°*bis* de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°*quater*;”;

4° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 3° opgeheven.

Art. 28. In artikel 22 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste en het tweede lid worden de woorden “een verhuurder” telkens vervangen door de woorden “de verhuurder”;

2° in het tweede lid worden de woorden “bij die verhuurder” telkens opgeheven;

3° aan het vierde lid wordt de volgende zin toegevoegd :

“In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.”.

Art. 29. In artikel 24 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009 en 30 september 2011, wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

“§ 2. Het OCMW dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen :

1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;

2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensieve behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De aanvragen, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, kunnen alleen ingediend worden bij een verhuurder die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, toepast.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29*bis*, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als :

1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;

2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;

3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;

4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5 %, vermeld in het zevende lid, 3°, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.”.

Art. 30. In artikel 27 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, 5° en 6°, wordt het woord “aanverwante” opgeheven;

2° in het zesde lid worden de woorden “of het werkingsgebied” opgeheven.

Art. 31. Aan artikel 28 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt :

“§ 3. De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen het aanbieden van andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, door een welzijns- of gezondheidsvoorziening. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.”.

Art. 32. In artikel 29, § 2, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, c)” vervangen door de zinsnede “persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 22°, c)”;

2° in het tweede lid wordt de zinsnede “artikel 1, 22°, a)” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°, a)” en wordt de zinsnede “artikel 1, 22°, c)” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°, c)”.

Art. 33. In artikel 30 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 en 4 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, 2°, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “vijfde”;

2° aan het eerste lid wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt :

“8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.”;

3° in het derde lid worden de woorden “De verhuurder betekent” vervangen door de zinsnede “Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder”;

4° in het vierde lid wordt de zinsnede “artikel 19, eerste lid, 1°bis” vervangen door de zinsnede “artikel 19, eerste lid, 1°quater”;

5° in het vijfde lid worden tussen de woorden “geen beslissing” en de woorden “wordt betekend” de woorden “als vermeld in het derde lid” ingevoegd;

6° in het vijfde lid, 1°, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “vijfde”;

7° aan het vijfde lid wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt :

“6° in het geval, vermeld in het eerste lid, 8°, de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, § 1, eerste lid, 6°.”;

8° in het zesde lid wordt de zinsnede “2°, 3°, 4°, 5°, 6° en 7°” vervangen door de zinsnede “met uitzondering van de beslissing, vermeld in het eerste lid, 1°”.

Art. 34. In artikel 31 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het tweede lid worden de woorden “O.C.M.W. of een vereniging van O.C.M.W.’s” vervangen door de woorden “OCMW of een OCMW-vereniging”;

2° er worden een vierde en een vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt :

“De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 97, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode, niet meer dan 27 euro, tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en verhuurder. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingentreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.”.

Art. 35. Artikel 32 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt vervangen door wat volgt :

“Art. 32. Als een huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, meldt het Huis van het Nederlands dat schriftelijk of via de Kruispuntbank Inburgering aan de verhuurder binnen dertig dagen na de vaststelling. De verplichting is niet nagekomen als een huurder de aangeboden cursus Nederlands tweede taal niet heeft aangevat of minder dan 80% aanwezig was tijdens de cursus Nederlands tweede taal, of geen 80% meer aanwezig kan zijn, met behoud van de toepassing van artikel 4, § 3, tenzij de huurder kan aantonen dat hij het vereiste niveau van het Nederlands heeft behaald.

Als een huurder zijn verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, meldt het onthaalbureau dat schriftelijk of via de Kruispuntbank Inburgering aan de verhuurder binnen dertig dagen na de vaststelling. De verplichting is niet nagekomen als een huurder een inbreuk pleegt als vermeld in artikel 2, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 september 2008 betreffende het opleggen van een administratieve geldboete aan rechthebbende en verplichte inburgeraars.”

Art. 36. In artikel 33 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt :

“§ 1. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen :

1° als de referentiehuurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven;

2° als de referentie huurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven;

3° als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;

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

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning als vermeld in het eerste lid, 1°.

Als het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn zes maanden. Als het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn vijf jaar. Als de gevallen, vermeld in het eerste lid, 3° of 4°, van toepassing zijn, bedraagt de opzegtermijn drie maanden.

Als de verwerving, vermeld in het eerste lid, 1°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

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

2° er wordt een paragraaf *1bis* ingevoegd, die luidt als volgt :

“§ *1bis*. Als de huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, kan de verhuurder om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen :

1° de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;

2° als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, vermeld in het eerste lid, 1°, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.”

3° in paragraaf 5 worden het eerste en het tweede lid vervangen door wat volgt :

“Met een voorziening met residentiële opvang als vermeld in artikel 98, § 2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode wordt bedoeld een voorziening als vermeld in artikel 1, 11°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 betreffende de algemene erkenningsvoorwaarden en kwaliteitszorg van voorzieningen voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden omdat de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, *a*) en *b*), van de Vlaamse Wooncode, de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd en er blijft geen huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, *c*), van de Vlaamse Wooncode, over, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder heeft vastgesteld dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.”

4° er wordt een paragraaf 6 toegevoegd, die luidt als volgt :

“§ 6. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden wegens het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, *a*) en *b*), van de Vlaamse Wooncode, en er geen huurder over is als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, *c*), van de Vlaamse Wooncode, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.”

Art. 37. Artikel 34 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

“Art. 34. § 1. Als de verhuurder de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage II, die bij dit besluit is gevoegd, gebruikt, worden de huurlasten berekend als vermeld in artikel 9 tot en met 11 van die bijlage. Voor de verhuurder die de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage I, die bij dit besluit is gevoegd, gebruikt, geldt de regeling, vermeld in paragraaf 2.

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

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, § 1, van bijlage III, die bij dit besluit is gevoegd, met maandelijks voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijks voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. Als basis voor de maandelijks voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost :

1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;

2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;

3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;

4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs, vermeld in het derde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.”

Art. 38. Artikel 35 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 39. In artikel 37 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“In afwijking van het eerste lid heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijks betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, ofwel twee maanden de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in paragraaf 2, tweede lid. Ten laatste als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De andere voorwaarden zijn vermeld in paragraaf 5.”;

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden “beperking tot” vervangen door de woorden “maximum van”;

3° in paragraaf 2 worden het derde tot en met het vijfde lid vervangen door wat volgt :

“De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijks betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in het tweede lid. De andere voorwaarden zijn vermeld in paragraaf 5.

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De verhuurder kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is. Als de verrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 34, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.”;

4° aan paragraaf 2 wordt een zesde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.”;

5° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt :

“§ 4. In afwijking van paragraaf 1 en 2 heeft de huurder het recht om de waarborg te vervangen door :

1° een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;

2° een schriftelijke borgstelling van het OCMW.”;

6° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt :

“§ 5. Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, derde lid, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro. Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de contractuele huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII of met de reële huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, vermeld in het eerste lid, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de verhuurder ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder. Een model van de bijlage wordt door de VMSW ter beschikking gesteld.”.

Art. 40. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012, wordt een hoofdstuk *VIIbis*, dat bestaat uit artikel *37bis*, ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Hoofdstuk *VIIbis*. Bepalingen van toepassing als de sociale huurwoning hersteld of gerenoveerd wordt

Art. *37bis*. § 1. 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, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

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

§ 2. De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°. De verhuurder kan in dit geval afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29.

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden. Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, met behoud van de toepassing van artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen. Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 10. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 10. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.”.

Art. 41. In artikel 38 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011, wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Met behoud van de toepassing van artikel 52, § 2, heeft de huurder uitsluitend recht op de sociale korting, vermeld in artikel 47, als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting ten allen tijde terugvorderen als blijkt dat dit niet het geval is geweest.”.

Art. 42. In artikel 42 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011, wordt de zinsnede “200 euro” vervangen door de zinsnede “het dubbele van de minimale huurprijs die geldt voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijkaan 250 euro.”.

Art. 43. In artikel 45 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 november 2010 en 30 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “artikel 1, 22°, a)” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°, a) en c)”;

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 1, 22°, a)” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°, a)” en wordt de zinsnede “artikel 1, 22°, c)” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°, c)”;

3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “artikel 1, 22°, b)” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°, b)”;

4° in paragraaf 2 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Als de persoon, vermeld in het eerste lid, ook beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 22°, c), wordt een korting toegekend die gelijk is aan het dubbele van de korting, vermeld in het eerste lid, na de indexering, vermeld in artikel 56, eerste lid.”.

Art. 44. In artikel 48 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en 6 februari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het tweede lid, 1°, worden de zinsnede “met pensioen gaat,” en de woorden “tenzij dit aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging” opgeheven;

2° in het tweede lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt :

“2° als het gemiddelde inkomen van de huurder van een woning, berekend over drie opeenvolgende maanden, met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar;”;

3° in het tweede lid, 3°, wordt de zinsnede “als er personen ten laste komen bijwonen of als er personen ten laste wegvallen, uitgezonderd als dat het gevolg is van het overlijden van een persoon ten laste die niet onder de toepassing van het geval, vermeld in punt 1°, valt” opgeheven;

4° aan het tweede lid worden een punt 4° en een punt 5° toegevoegd, die luiden als volgt :

“4° als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, tenzij dat aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging;

5° als de basishuurprijs met toepassing van artikel 49, derde lid, vervangen wordt.”;

5° in het vijfde lid wordt de zinsnede “erbij kwamen wonen of wegvielen,” vervangen door de woorden “toetraden tot de lopende huurovereenkomst”;

6° er worden een zesde, zevende en achtste lid toegevoegd, die luiden als volgt :

“Als het geval, vermeld in het tweede lid, 4°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het huidige inkomen van de huurder.

Als het geval, vermeld in het tweede lid, 5°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs werd vervangen.

In afwijking van het eerste lid, wordt voor de huurder die met pensioen is gegaan in het kalenderjaar dat aan 1 januari als vermeld in het eerste lid, voorafgaat, de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, op 1 januari aangepast aan het huidige inkomen en aan het aantal personen ten laste van de huurder, tenzij het huidige inkomen hoger ligt dan het inkomen uit het referentiejaar. Als het referentiejaar gelijk is aan het jaar dat volgt op het jaar waarin de huurder met pensioen is gegaan, gebeurt de jaarlijkse huurprijsaanpassing opnieuw overeenkomstig het eerste lid.”.

Art. 45. In artikel 52, § 2, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt punt 8° opgeheven.

Art. 46. In artikel 52*bis* van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 en vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden “een andere verhuurder” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt :

“§ 2. Als een verhuurder een sociale huurwoning als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, van de Vlaamse Wooncode, verwerft, sluit hij met de zittende huurder, op het ogenblik van de verwerving, een nieuwe sociale huurovereenkomst als vermeld in artikel 31, van dit besluit, die in de plaats komt van de lopende huurovereenkomst, ook al wordt die woning niet rationeel bezet. De overgangperiode en de berekening van de huurprijs tijdens die overgangperiode, vermeld in artikel 78, § 2, van dit besluit, zijn van toepassing.”.

Art. 47. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012, wordt een hoofdstuk *Xbis*, dat bestaat uit artikel 55*bis* tot en met 55*sexies*, ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Hoofdstuk *Xbis*. Verhuring van sociale huurwoningen als vermeld in artikel 91, § 1, 3° en 4°, van de Vlaamse Wooncode

Art. 55*bis*. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren aan een verharende instelling. Die verhuring is mogelijk als de verhuring een van de volgende doeleinden heeft :

1° de huisvesting van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat-huurders die behoren tot die doelgroep via een lokaal toewijzingsreglement als vermeld in artikel 26;

2° de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die opvang niet langer dan zes maanden duurt;

3° het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie door verhuring met contracten van bepaalde duur voor zover de woningen voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;

4° het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

De verhuring buiten het sociale huurstelsel is ook mogelijk voor de verhuring van woningen aan :

1° huisbewaarders;

2° personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.

Art. 55ter. § 1. De huurprijs voor de woning, vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 1°, is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder moet betalen aan de verhurende instelling overeenkomstig de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder. Om die huurprijs te berekenen, bezorgt de verhurende instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder.

Als de onderverhuring van een woning, vermeld in het eerste lid, gedurende een bepaalde periode van het jaar onderbroken is door leegstand, wordt daarvoor, gedurende die periode de huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende onderhuurder moest betalen.

In afwijking van het eerste lid, wordt de huurprijs voor een woning, vermeld in het eerste lid, overeengekomen tussen de verhuurder en de verhurende instelling, als de woning door de verhurende instelling wordt beschouwd als een groepsgebouw waarin verschillende onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 38, en niet lager dan de helft van die marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. De huurprijs voor de woningen, vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 2°, 3°, en 4°, wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de verhurende instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 38, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. De huurprijs voor de woningen, vermeld in artikel 55bis, tweede lid, wordt berekend en aangepast overeenkomstig de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder.

Art. 55quater. § 1. De verhuring, vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 1°, is alleen mogelijk als de volgende voorwaarden vervuld zijn :

1° de verhuurder motiveert voldoende waarom de verhuring binnen stelsel aan die doelgroep onmogelijk is;

2° de gemeente bevestigt dat de verhuring in overeenstemming is met het lokale doelgroepenbeleid;

3° voor zover het geen verhuring betreft als vermeld in artikel 55ter, § 1, derde lid, wordt de huurprijs voor die doelgroep berekend en aangepast overeenkomstig de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder.

De personen die behoren tot de bijzondere doelgroep, vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 1°, moeten beantwoorden aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, en, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29.

§ 2. Als in afwijking van artikel 55bis, eerste lid, 2°, de tijdelijke opvang langer dan zes maanden duurt, wordt de huurprijs vanaf de zevende maand voor de onderhuurder die voldoet aan de voorwaarden inzake inkomen en eigendom, vermeld in artikel 3, en, in voorkomend geval, in artikel 29, herberekend en aangepast overeenkomstig de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder.

§ 3. De verhuring, vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 4°, is alleen mogelijk als de gemeente bevestigt dat de verhuring het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid als doeleinde heeft.

Art. 55quinquies. Maximaal 1 % van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociale huurstelsel worden verhuurd. De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in afwachting van renovatie als vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 3°, worden niet meegerekend voor dat percentage.

Art. 55sexies. Als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan een verhuurder in het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting een woning voor dat doeleinde ter beschikking stellen. De vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 38."

Art. 48. In artikel 56, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011, wordt het jaartal "2011" vervangen door het jaartal "2012".

Art. 49. Artikel 70 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009, 12 november 2010 en 28 oktober 2011, wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 70. Voor de toepassing van artikel 49 wordt voor de huurovereenkomsten die gesloten werden voor 1 januari 2010, de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, eerste lid, als vastgelegd beschouwd op 1 januari 2010.

Voor de toepassing van artikel 49 worden voor de huurovereenkomsten die gesloten werden voor 1 januari 2012, de minimale huurprijs, vermeld in artikel 42, en de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, als vastgelegd beschouwd in 2012. Vanaf het moment dat de basishuurprijs wordt vervangen overeenkomstig artikel 49, geldt de indexatie, vermeld in artikel 49."

Art. 50. Artikel 71 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 71. De bestaande huurovereenkomsten buiten het sociale huurstelsel die niet in overeenstemming zijn met artikel 55bis tot en met 55quinquies, worden zodra de contractuele verbintenissen dat toelaten, beëindigd of aan artikel 55bis tot en met 55quinquies aangepast.

Als het aantal woningen dat buiten het sociale huurstelsel wordt verhuurd, meer dan 1 % bedraagt van het patrimonium van de verhuurder, wordt dat aandeel afgebouwd tot 1 %.

In afwijking van het tweede lid en van artikel 55^{quinquies}, kunnen er nog bijkomende verhuringen buiten het sociale huurstelsel op basis van artikel 55^{bis}, eerste lid, 1°, worden aangevat, op voorwaarde dat :

1° de bouw van de woningen voor 12 januari 2009 is aangevangen;

2° er een schriftelijke overeenkomst bestond voor 12 januari 2009 met een externe partij die de gebouwen in huur zal nemen om ze verder te verhuren aan de bijzondere doelgroep.

In afwijking van het eerste en het tweede lid en van artikel 55^{quinquies}, kunnen woningen die op 12 januari 2009 buiten het sociale huurstelsel verhuurd worden en die een andere functie hebben dan een woonfunctie, bij beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw buiten het sociale huurstelsel verhuurd worden. Als huurprijs voor die woningen geldt de marktwaarde, vermeld in artikel 38. De huurprijs wordt geïndexeerd conform artikel 172^{8bis} van het Burgerlijk Wetboek.”.

Art. 51. Artikel 72 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 52. In artikel 73, § 2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt :

“Voor de huurders die voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid een sociale huurwoning huurden, gelden de volgende regelingen :

1° de referentiehurder en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is, worden beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode;

2° de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst 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 feitelijk 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, op voorwaarde dat hij minimaal een jaar samenwoont en de huurovereenkomst heeft ondertekend of gaat ondertekenen;

4° alle andere personen, met inbegrip van de partner die nog geen jaar feitelijk samenwoont met de huurder, vermeld in punt 1°, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die de sociale huurwoning bewoonden, worden beschouwd als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat ze zich in die woning domiciliëren of er gedomicilieerd zijn.”;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt :

“De onaangepaste woning van de kandidaat-huurder die voor de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid is ingeschreven en die op het moment van de inschrijving minstens 55 jaar oud was en die een onaangepaste woning bewoont, wordt niet meegerekend voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarde, vermeld in artikel 14, die betrekking heeft op de eigendomsvoorwaarde. De kandidaat-huurder moet binnen een jaar na de toewijzing de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.”;

3° het derde lid wordt opgeheven;

4° het bestaande vierde lid, dat het derde lid wordt, wordt vervangen door wat volgt :

“De huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten voor 4 april 2009, wijzen een referentiehurder aan die een huurder is als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), of b), van de Vlaamse Wooncode.”;

5° het bestaande vijfde lid wordt opgeheven;

6° in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, wordt de zinsnede “artikel 19, eerste lid, 2° en 3°” vervangen door de zinsnede “artikel 19, eerste lid, 3°, en artikel 37^{bis}”;

7° het bestaande zevende lid wordt opgeheven.

Art. 53. Artikel 73^{bis} van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, wordt opgeheven.

Art. 54. Artikel 74 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 55. In artikel 76, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden “Vlaamse Regering” vervangen door het woord “minister”.

Art. 56. In artikel 77, § 1, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-vereniging”.

Art. 57. In artikel 78 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en 30 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede “vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” vervangen door het woord “OCMW-vereniging”;

2° in paragraaf 2 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

“Met behoud van de toepassing van paragraaf 1, vierde lid, wordt de huurprijs berekend volgens de bepalingen van deze paragraaf als een sociale huurwoning als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, van de Vlaamse Wooncode, overgedragen wordt aan of in beheer wordt gegeven van een sociale huisvestingsmaatschappij, met uitsluiting van de woningen waarvoor de huurprijsberekening, vermeld in artikel 38 tot en met 50 van dit besluit, wordt toegepast.”.

Art. 58. Bijlage I bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011, wordt vervangen door bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 59. Bijlage II bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 60. Aan artikel 1, § 1, van bijlage III bij hetzelfde besluit wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, of artikel 37bis 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, vallen ten laste van de huurder.”.

HOOFDSTUK 5. — *Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode*

Art. 61. In artikel 1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode wordt de zinsnede “artikel 1, 22°” vervangen door de zinsnede “artikel 1, eerste lid, 22°”.

Art. 62. In artikel 4 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan paragraaf 1, 5°, wordt de zinsnede “, of hij is ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet” toegevoegd;

2° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

“Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden :

1° de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is;

2° een of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.”;

3° in paragraaf 1 wordt het derde lid opgeheven;

4° in paragraaf 3 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

“De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3° :

1° de woning in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen;

2° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;

3° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een handicap die zich kandidaat wil stellen;

4° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die zich kandidaat stelt, en die ingeschreven is voor een ADL-woning als vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;

5° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is.”;

6° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.”;

5° in paragraaf 3 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

“In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode.”;

HOOFDSTUK 6. — *Slotbepalingen*

Art. 63. Het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 19 januari 2012, wordt opgeheven.

Art. 64. Artikel 3, 6°, artikel 16, 1°, artikel 50, 1° en 3° tot en met 6°, en artikel 52, 1°, 4° tot en met 6° en 8°, van het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treden in werking.

Art. 65. Artikel 17, 2°, artikel 20, 2° en artikel 24, 2°, treden in werking op een door de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, vast te stellen datum.

Artikel 29 van dit besluit treedt in werking op 1 januari 2014.

Artikel 39 van dit besluit treedt in werking op 1 maart 2014.

Artikel 43 van dit besluit heeft uitwerking met ingang van 5 december 2011.

Art. 66. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit. Brussel, 4 oktober 2013.

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

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
F. VAN DEN BOSSCHE

Bijlage1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013
tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

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

TER INFORMATIE : KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (verder titel VII van de Vlaamse Wooncode) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Deze voorwaarden betreffen ondermeer de huurprijzberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden, de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat deze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze huurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. Als bijlage wordt een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering toegevoegd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in zijn uitvoeringsbesluiten, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

Artikel 1. De ondergetekenden :

(schrappen wat niet past)

a) De sociale huisvestingsmaatschappij CV/NV met maatschappelijke zetel in,
ingeschreven in het rechtspersonenregister in, en hier vertegenwoordigd door

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

vertegenwoordigd door ...;

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

...

met als adres

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

(Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning bij de aanvang van de huurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de huurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen die later tot de huurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze huurovereenkomst en ondertekenen deze huurovereenkomst en worden ook onder 'de huurder' begrepen.)

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 2. De verhuurder geeft in huur aan de huurder een woning gelegen te

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en 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 (verder het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007). De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de huurovereenkomst.

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

DUUR VAN DE HUUR EN PROEFPERIODE

Art. 4. § 1. *(schrappen wat niet past)*

Deze overeenkomst is van onbepaalde duur en gaat in op dd/mm/jjjj.

(OF)

Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van ..., die ingaat op dd/mm/jjjj.

§ 2. Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst.

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

(Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst is die gesloten wordt 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, geldt de proefperiode niet. 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. Artikel 4 aan de situatie aanpassen.)

HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

(Afhankelijk van de toe te passen regelgeving wordt een van de drie onderstaande versies van artikel 5 gebruikt)

(Als artikel 38 tot en met 50 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is, wordt volgend artikel 5 gebruikt)

Art. 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De basishuurprijs wordt bepaald op euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder, aan zijn gezinssamenstelling, en aan de kwaliteit van de woning, bedraagt voor de eerste maand euro.

(1) 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 de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

(Als artikel 78, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994) wordt volgend artikel 5 gebruikt)

Art. 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode. De basishuurprijs wordt bepaald op euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling, rekening houdend met eventuele kortingen en/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 de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

(Als artikel 78, § 1, tweede lid, derde lid en vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (tweede lid : huurprijsberekening autonoom door de verhuurder bepaald/ derde lid : huurprijsberekening door Vlaams Woningfonds/ vierde lid : huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 (1) of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 (2)) wordt volgend artikel 5 gebruikt)

Art. 5. De huurprijs bedraagt..... euro per maand. *(indexatieformule toevoegen als dat gebruikelijk is)*

Art. 6. De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn voor rekening van de verhuurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De verrekening van de vermindering van de onroerende voorheffing in de huurprijs gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 7. De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en de bewoning, zijn voor rekening van de huurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De wijze van aanrekening van de kosten en lasten, met inbegrip van de jaarlijkse afrekening, gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten ... euro.

Art. 8. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft op rekeningnummer..... van de verhuurder.

WAARBORG

Art. 9. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 10. 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 en aftrekking van de vergoeding van eventuele schade. De verrekening van de waarborg gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Art. 11. Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som, een verhoging van 10 % toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Art. 12. Als de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dit verzoek aan de verhuurder worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan maar geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan dit verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 13. 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 ten laste van hem vallen.

Art. 14. 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 waarborg en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 15. 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 gezinssamenstelling moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld. De huurder kan een persoon alleen duurzaam laten bijwonen als die persoon toegetreden is tot deze huurovereenkomst.

Art. 16. De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 17. 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.

Art. 18. 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. 19. *(als de taalbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)* De huurder is verplicht de bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Art. 20. *(als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt)* De huurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Art. 21. *(alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode)* De huurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Art. 22. *(alleen van toepassing als de woning een ADL-woning of een woning is die aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap)* De huurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

(alleen van toepassing als de woning een sociale assistentiewoning is) De huurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Art. 23. De huurder 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 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. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van ... voor juni ... (jaartal is het jaar dat de huurovereenkomst wordt gesloten als de huurovereenkomst wordt gesloten na 30 juni en van het voorgaande jaar als de huurovereenkomst wordt gesloten voor 1 juli). Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke jaarlijkse 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 uitvoert, uitgezonderd die welke vermeld zijn in het tweede lid, 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. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

De huurder is verplicht om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan de verhuurder 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 of ouderdom.

Art. 24. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen moeten gebeuren, 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.

De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. De voorwaarden zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 25. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet 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, tenzij dit anders is overeengekomen.

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. 26. 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 bezochtdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 27. 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 overdreven burenhinder.

Art. 28. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het OCMW te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

VERZEKERING

Art. 29. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

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

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 30. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De opzeg geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de huurder als er nog huurders in de woning blijven wonen die daartoe het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst 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 overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

Art. 31. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

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

Art. 32. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste huurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen, overlijdt of de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

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

Art. 33. Gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst heeft de verhuurder het recht de woning gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

Art. 34. Bij de beëindiging van de 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.

In onderling overleg bepalen de verhuurder en de huurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving en dit binnen een termijn van een maand na beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

Art. 35. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in

KEUZE VAN WOONST

Art. 36. 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 de woning verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 37. (*schrapen als dit niet van toepassing is*) 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 titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten worden als niet-geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 38. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd :

.....

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s),

(1) Besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie

(2) Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Brussel, 4 oktober 2013.

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

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
F. VAN DEN BOSSCHE

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013
tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Bijlage II bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Bijlage II. — Typeovereenkomst voor de onderverhuuring van sociale huurwoningen
met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (SVK's)

(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.)

TER INFORMATIE : KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (verder titel VII van de Vlaamse Wooncode) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuuring van sociale huurwoningen. Deze voorwaarden betreffen ondermeer de huurprijfsberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden, de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat deze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze onderhuurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. Als bijlage wordt een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering toegevoegd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in zijn uitvoeringsbesluiten, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de onderhuurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

IDENTIFICATIE VAN DE ONDERHUURDER EN HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Artikel 1. De ondergetekenden :

(schrappen wat niet past)

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

vertegenwoordigd door :

hierna het SVK, enerzijds, en

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

...

met als adres

hierna de onderhuurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt :

(Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning bij de aanvang van de onderhuurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de onderhuurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen die later tot de onderhuurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze onderhuurovereenkomst en ondertekenen deze onderhuurovereenkomst en worden ook onder 'de onderhuurder' begrepen.)

VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 2. Het SVK geeft in huur aan de onderhuurder een woning gelegen te

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en 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 (verder het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007). De plaatsbeschrijving wordt bij de onderhuurovereenkomst gevoegd.

Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de onderhuurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de onderhuurovereenkomst.

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

De onderhuurder mag de woning noch geheel, noch gedeeltelijk gebruiken voor het uitoefenen van zijn beroepsactiviteit als bedoeld in artikel 7, § 1, 2°, a) van het Wetboek van de Inkomstenbelasting van 10 april 1992.

DUUR VAN DE ONDERHUUR EN PROEFPERIODE

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 die na de aanvang van de onderhuurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze onderhuurovereenkomst.

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

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

(Als deze onderhuurovereenkomst een onderhuurovereenkomst is die gesloten wordt in het kader van een interne mutatie of een herhuisvesting bij renovatie, van onderhuurders 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, geldt de proefperiode niet. 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. Artikel 4 aan de situatie aanpassen.)

HUURPRIJS EN INDEXATIE

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.

Art. 6. (*schrappen wat niet past*)

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.

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst, volgens de formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de sluiting van de onderhuurovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

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 tengevolge 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.

KOSTEN EN LASTEN

Art. 8. 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. 9. 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 worden bepaald overeenkomstig de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 10. De aanrekening van de kosten en lasten verloopt met vaste maandelijkse betalingen of met maandelijkse voorafbetalingen. De verhuurder kan ook kiezen voor een combinatie van beide systemen.

De kosten en de lasten waarvoor de aanrekening met een vast bedrag werd bepaald, zijn betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De kosten en lasten waarvoor de aanrekening zonder vast bedrag werd bepaald, zijn betaalbaar 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.

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

Art. 11. 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.

WAARBORG

Art. 12. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de onderhuurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 13. 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 en aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade.

ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Art. 14. Als de onderhuurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan het SVK op de achterstallige som, een verhoging van 10 % toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Art. 15. Als de onderhuurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dit verzoek aan het SVK worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan maar geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan dit verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

VERPLICHTINGEN VAN HET SVK

Art. 16. 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.

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

VERPLICHTINGEN VAN DE ONDERHUURDER

Art. 17. 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 gezinssamenstelling moet binnen een maand aan het SVK schriftelijk worden meegedeeld. De onderhuurder kan een persoon alleen duurzaam laten bijwonen als die persoon togetreden is tot deze onderhuurovereenkomst.

Art. 18. De onderhuurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de onderhuurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 19. 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. 20. *(als de taalbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)* De onderhuurder is verplicht de bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Art. 21. *(als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt)* De onderhuurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Art. 22. *(alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode)* De onderhuurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Art. 23. *(alleen van toepassing als de woning aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap)* De onderhuurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

(alleen van toepassing als de woning een sociale assistentiewoning is) De huurder is verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Art. 24. 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 of ouderdom.

Art. 25. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen moeten gebeuren, 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. 26. De onderhuurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden als het SVK daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet 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, tenzij dit anders is overeengekomen.

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. 27. 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 bezochtdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 28. 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 overdreven burenhinder.

Art. 29. 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.

VERZEKERING

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

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

(Het SVK kan een alternatief verzekeringsstelsel 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.)

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

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

1° op initiatief van de onderhuurder;

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

3° bij beëindiging van de hoofdhurovereenkomst

4° van rechtswege ontbinding van de onderhuurovereenkomst

A. De beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst voor de onderhuurder

Art. 32. De onderhuurder kan de onderhuurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De opzeg geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de onderhuurder als er nog onderhuurders in de woning blijven wonen die daartoe ook het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de onderhuurder met een aangetekende brief de onderhuur heeft opgezegd.

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 overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de onderhuurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde onderhuurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende onderhuurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

B. De opzeg van de onderhuurovereenkomst door het SVK

Art. 33. Het SVK zegt de onderhuurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

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

C. De duur en beëindigingsmogelijkheden van de onderhuurovereenkomst in geval van beëindiging van de hoofdhurovereenkomst (schrappen als het geen onderhuurovereenkomst betreft)

Art. 34. Als de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd door een opzeg, 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 hoofdhurovereenkomst een einde neemt op initiatief van de eigenaar-verhuurder, zal het SVK de onderhuurder binnen vijftien dagen na de ontvangst van de opzegbrief een afschrift bezorgen aan de onderhuurder en hem schriftelijk meedelen dat ook de onderhuurovereenkomst een einde neemt.

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

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

Art. 35. De duur van de onderhuurovereenkomst kan nooit de nog resterende duur van de hoofdhurovereenkomst overtreffen. De duur van de onderhuurovereenkomst hangt dus samen met de resterende duur van de hoofdhurovereenkomst die gesloten is tussen het SVK en de eigenaar-verhuurder.

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

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

(schrappen wat niet past)

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 korteduurstelsel, voorzover 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 opzegtermijn 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 opzgebepalingen van de negenjarige hoofdhuurovereenkomst van toepassing.

Art. 36. Bij een negenjarige hoofdhuurovereenkomst kan de eigenaar-verhuurder als volgt de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig beëindigen :

1° Opzegrecht van eigenaar-verhuurder voor eigen gebruik

(schrappen wat niet past)

A. Opzeg voor eigen gebruik

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment opzeggen met een opzegtermijn 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 opzeg voor eigen gebruik

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

OF

C. Beperking van opzeg voor eigen gebruik

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

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

2. Opzegrecht voor verbouwwerken

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

A. Opzeg voor verbouwwerken

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

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

(De 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.)

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 opzegtermijn 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 opzegtermijn, 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 opzeg voor verbouwingswerken

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

OF

C. Beperking van opzeg voor verbouwingswerken

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

.. . .

.. . .

.. . .

3. Ongemotiveerd opzegrecht met betaling van vergoeding

(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, na 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.)

A. Ongemotiveerde opzeg met vergoeding

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

OF

B. Uitsluiting van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

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

OF

C. Beperking van ongemotiveerde opzeg met vergoeding

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

.. . .

.. . .

.. . .

.. . .

D. Van rechtswege ontbinding van de onderhuurovereenkomst

Art. 37. De onderhuurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste onderhuurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen overlijdt of de onderhuurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de onderhuurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kan de onderhuurder in geval van een beëindiging van de onderhuurovereenkomst door het SVK, zich wenden tot de vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot ontbinding.

Art. 38. 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 opzegtermijn met een aangetekende brief betekend zijn aan het SVK. Bij niet-akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van die verlenging.

Art. 39. Gedurende de opzegtermijn, evenals in de periode dat het gehuurde goed te koop wordt gesteld, heeft het SVK het recht de woning 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 de woning 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. 40. 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.

In onderling overleg bepalen het SVK en de onderhuurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving en dit binnen een termijn van een maand na beëindiging van de onderhuurovereenkomst.

Als de onderhuurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle onderhuurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

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

KEUZE VAN WOONST

Art. 42. 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 de woning verlaten heeft zonder het SVK officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 43. (*schrappen als dit niet van toepassing is*) 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 titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten, worden als niet-geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 44. Het SVK registreert deze overeenkomst.

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

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

Het SVK

De onderhuurder(s),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Brussel, 4 oktober 2013.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

K. PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

F. VAN DEN BOSSCHE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2013/36092]

4 OCTOBRE 2013. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du Logement, notamment l'article 91, § 1^{er}, remplacé par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par le décret du 29 avril 2011, l'article 92, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, l'article 93, modifié par le décret du 15 décembre 2006, l'article 94, l'article 95, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, l'article 96, l'article 97, modifié par les décrets des 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, l'article 98, modifié par les décrets des 15 décembre 2006 et 21 novembre 2008, et l'article 99, modifié par les décrets des 8 décembre 2000, et 15 décembre 2006;

Vu le décret du 31 mai 2013 portant modification de divers décrets relatifs au logement, notamment l'article 74;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand des Familles nombreuses, en exécution du Code flamand du Logement;

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;

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;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 relatif au fonctionnement et à la gestion du "Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant" (Fonds d'Investissement pour la politique terrienne et du logement du Brabant flamand) et modifiant divers arrêtés d'exécution du Code flamand du Logement;

Vu l'arrêté ministériel du 19 décembre 2008 déterminant les conditions pour la location en dehors du régime de location sociale et mise à disposition d'habitations de location sociales;

Vu l'accord du Ministre flamand chargé du budget, donné le 12 avril 2013;

Vu l'avis 53 686/1/V du Conseil d'Etat, rendu le 10 septembre 2013, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE 1^{er}. — *Modifications de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique*

Article 1^{er}. : L'article 18 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 encourageant les projets en matière de logement autonome dans des quartiers sociaux de personnes ayant un handicap physique, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 30 juin 2006 et 30 octobre 2009, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 18. § 1^{er}. L'arrêté sur la location sociale s'applique à la location d'une habitation AVJ, avec les exceptions suivantes :

1^o l'habitation AVJ n'est louée qu'aux candidats locataires avec lesquels un accord de prestation services a été conclu tel que visé à l'article 6, § 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du 31 juillet 1990, ainsi qu'aux membres de leur famille;

2^o il est tenu compte, lors de l'attribution d'une habitation de location sociale, des dispositions du titre II, chapitre VI, section 1^{re} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 mars 2006 relatif à la régie de l'aide et de l'assistance à l'intégration sociale de personnes handicapées et à l'agrément et le subventionnement d'une « Vlaams Platform van verenigingen van personen met een handicap » (Plate-forme flamande d'associations de personnes ayant un handicap);

3^o les candidats locataires peuvent être inscrits dans un registre séparé au moment où ils disposent d'une attestation de prise à charge et après que le service de logement autonome visé à l'article 2, 3^o, de l'arrêté du 31 juillet 1990, ait constaté le nombre d'heures d'assistance nécessaire;

4^o la société de logement social peut accorder une dérogation aux plafonds de revenus lorsque les candidats locataires introduisent une demande motivée à cet effet.

Le nombre d'heures d'assistance nécessaires, visées à l'alinéa premier, 3^o, est actualisé lors de l'attribution d'une habitation AVJ. Lors de l'attribution, le but doit toujours être de ne pas dépasser le nombre maximal d'heures d'assistance prévu pour un complexe AVJ.

§ 2. Lors de la fin ou la résiliation de l'accord de prestation de services, le locataire est tenu de quitter l'habitation AVJ, sauf si le bailleur accorde une dérogation, et d'accepter l'offre d'une habitation de location sociale répondant au type, à la situation et au prix de location maximal qu'il a indiqués en application de l'article 10 de l'arrêté sur la location sociale. Un refus non fondé d'une offre est considéré comme une faute grave en matière des obligations locatives, résultant en la résiliation du contrat de location. ».

Art. 2. A l'article 19 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 octobre 2009, l'alinéa premier est abrogé.

CHAPITRE 2. — *Modifications de l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand des Familles nombreuses, en exécution du Code flamand du Logement*

Art. 3. L'article 11 du même arrêté est abrogé.

Art. 4. A l'article 16, alinéa deux, du même arrêté, le membre de phrase « l'article 1^{er}, 15^o » est remplacé par le membre de phrase « l'article 1^{er}, alinéa premier, 15^o » et le membre de phrase « l'article 1^{er}, 22^o » est remplacé par le membre de phrase « l'article 1^{er}, alinéa premier, 22^o ».

CHAPITRE 3. — *Modifications de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers de la Société flamande du Logement et des sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement*

Art. 5. A l'article 1^{er}, alinéa deux, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers de la Société flamande du Logement et des sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011, le membre de phrase " l'article 1^{er}, 22^o " est remplacé par le membre de phrase " l'article 1^{er}, alinéa premier, 22^o ".

CHAPITRE 4. — *Modification 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*

Art. 6. 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 les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 6 février 2009 et 30 septembre sont apportées les modifications suivantes :

1^o au point 1^o, les mots " la période de " sont remplacés par les mots " une période d'au minimum trois des " et les mots " du locataire de référence " sont remplacés par les mots " de la personne qui s'est présentée lors de l'inscription comme le futur locataire de référence ou de son partenaire légal ou de fait »;

2^o le point 6^o est remplacé par la disposition suivante :

« 6^o centre d'éducation de base : le centre d'éducation de base visé à l'article 2, 4^o, du décret du 15 juin 2007 relatif à l'éducation des adultes; »;

3^o il est inséré un point 6^o*bis* ainsi rédigé :

« 6^o*bis*. centre d'éducation des adultes : le centre d'éducation des adultes, visé à l'article 2, 4^o, du décret du 15 juin 2007 relatif à l'éducation des adultes; »;

4^o le point 7^o est remplacé par la disposition suivante :

« 7^o cours de néerlandais en deuxième langue : une formation de néerlandais en deuxième langue organisée par un centre d'éducation de base, un centre d'éducation des adultes ou un centre de langues établi par une université tel que visé à l'article 4 du décret du 4 avril 2003 relatif à la restructuration de l'enseignement supérieur en Flandre; »

5^o au point 15^o, les mots " le locataire de référence " sont chaque fois remplacés par les mots " selon le cas, la personne qui se présente ou s'est présentée lors de l'inscription comme futur locataire de référence, ou comme locataire de référence ou, de son partenaire légal ou de fait »;

6° il est inséré un point 15°*bis* ainsi rédigé :

« 15°*bis* accueil : un accueil tel que visé à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 juillet 2005 relatif aux "Huizen van het Nederlands" (Maisons du néerlandais); »;

7° le point 17° est remplacé par la disposition suivante :

« 17° candidat locataire : un ou plusieurs personnes inscrites au registre d'inscription visé à l'article 7; »;

8° le point 20° est abrogé;

9° le point 24° *bis* est remplacé par la disposition suivante :

« 24° *bis* locataire de référence : le locataire visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a), du Code flamand du Logement, qui s'est présenté lors de l'inscription comme le futur locataire de référence; »;

10° il est inséré un point 27°*bis* ainsi rédigé :

« 27°*bis* logement social à assistance : un logement tel que visé à l'article 4, § 1^{er}, alinéa deux, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 juin 2009 relatif aux procédures pour les structures de services de soins et de logement et les associations d'usagers et intervenants de proximité; »;

11° il est inséré un point 28°*bis* ainsi rédigé :

« 28°*bis* niveau requis du néerlandais : le niveau du néerlandais correspondant au degré-guide 1^{er}, niveau 1^{er}, du Cadre européen de Référence pour langues visé à l'article 5, § 1^{er}, du décret du 15 juin 2007 relatif à l'éducation des adultes; »;

12° il est inséré un point 28°*ter* ainsi rédigé :

« 28°*ter* institution de location : les administrations publiques, les organisations de bien-être ou les organisations agréées à cet effet par le Gouvernement flamand tel que visé à l'article 91, § 1^{er}, 3°, du Code flamand du Logement; »;

13° au point 29°, le membre de phrase « une association telle que visée à l'article 18 de la loi organique des centres publics d'aide sociale » est remplacé par les mots « association CPAS »;

14° il est ajouté un point 33°, rédigé comme suit :

" 33° structure d'aide sociale ou de santé : une structure opérant dans le cadre des matières personnalisables, mentionnées à l'article 5 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, pour autant que ces matières relèvent du domaine politique de l'Aide sociale, de la Santé publique et de la Famille, fixé en vertu de l'article 2 du décret cadre du 18 juillet 2003. Un CPAS assimilé à une structure d'aide sociale ou de soins de santé; »;

15° il est ajouté un alinéa deux, rédigé comme suit :

« Une copie du règlement de location interne et les modifications ultérieures sont immédiatement notifiées au contrôleur. ».

Art. 7. L'article 1*bis* du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1*bis*. Une personne peut prouver à l'aide d'une déclaration sur l'honneur qu'il est le partenaire de fait tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, a) et b) du Code flamand du Logement. La déclaration sur l'honneur devient valable après la validation par le locataire de référence, qui peut agréer un partenaire de fait au même temps.

Art. 8. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2012, le chapitre II, comprenant l'article 2, est abrogé.

Art. 9. A l'article 3 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 6 février 2009, 30 septembre 2011 et 12 octobre 2012, sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, les mots " Une personne physique peut " sont remplacés par le membre de phrase " Sans préjudice de l'application de l'alinéa deux, une personne physique peut ";

2° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 3°, le membre de phrase " à moins qu'il s'agisse d'une résidence de camping située en Région flamande et sans préjudice de l'application du paragraphe 5 " est supprimé;

3° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 4°, les mots " elle est disposée " sont remplacées par les mots " elle, et, le cas échéant, ses membres de famille sont disposés ";

4° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, le point 5° est remplacé par ce qui suit :

« 5° elle et, le cas échéant, ses membres de famille, sont disposés à suivre un parcours d'intégration civique, conformément au décret d'intégration civique dans la mesure où elle et, le cas échéant, ses membres de famille, sont des intégrants au statut obligatoire; »;

5° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, le point 6° est remplacé par ce qui suit :

« 6° elle et, le cas échéant, ses membres de famille, sont inscrits dans les registres de la population, visés à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, ou elle et, le cas échéant, ses membres de familles sont inscrits à une adresse de référence telle que visée à l'article 1^{er}, § 2, de la loi précitée. »;

6° au paragraphe 1^{er}, il est inséré un nouvel alinéa entre les alinéas premier et deux, rédigé comme suit :

"Si une personne souhaite s'inscrire pour un logement social à assistance, les conditions suivantes sont d'application, outre les conditions visées à l'alinéa premier, 2°, 4°, 5° et 6° :

1° elle ou un de ses membre du ménage a au moins 65 ans;

2° elle n'a eu, ensemble avec ses membres du ménage, aucune habitation en pleine propriété ou en plein usufruit dans la période de dix ans avant la date d'inscription;

3° elle n'a, ensemble avec ses membres du ménage, aucune parcelle destinée à la construction en pleine propriété ou en plein usufruit, "

7° l'alinéa deux existant, qui devient l'alinéa trois, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Pour l'application des alinéas premier et deux, les personnes suivantes ne sont pas considérées comme des membres du ménage :

1° le conjoint de la personne qui souhaite s'inscrire, à condition qu'il soit démontré que le mariage est irrémédiablement désuni;

2° une ou plusieurs autres personnes, autres que la personne visée au point 1°, qui cohabitent au moment de l'inscription avec la personne qui souhaite s'inscrire, et qui de toute évidence ne co-occuperont pas l'habitation de location sociale.”;

8° au paragraphe 1^{er}, l'alinéa trois existant, qui devient l'alinéa quatre, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lors de l'inscription, la personne qui souhaite s'inscrire signale qui sera désignée comme le futur locataire de référence. ”;

9° dans le cinquième alinéa existant, qui devient le sixième alinéa, le mot “quatre” est remplacé par le mot “cinq”.

10° dans le sixième alinéa existant, qui devient le septième alinéa, le membre de phrase “et l'alinéa deux, 2° et 3°” est inséré entre le membre de phrase “visée à l'alinéa 1^{er}, 3°” et le membre de phrase “par le biais”;

11° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :

« § 2. Les plafonds, visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, sont fixés à :

1° 20.244 euros pour une personne isolée sans personnes à charge;

2° 21.940 euros pour une personne isolée avec un handicap tel que visé à l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, sans aucune autre personne à charge;

3° 30.365 euros, majorés de 1697 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) ou b), et à la définition d'une personne à charge, telle que visée à l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, c), cette personne compte pour deux personnes à charge.

Les plafonds visés à l'alinéa premier, sont évalués par le Ministre tous les quatre ans. A cette occasion, il est vérifié si l'évolution des plafonds approche l'évolution des traitements du travail. Le résultat est soumis au Gouvernement flamand. »;

12° au paragraphe 3, premier alinéa, les mots « ensemble avec ses membres du ménage, » sont insérés entre les mots « se porter candidat » et les mots « au cours du »;

13° au paragraphe 4, l'alinéa premier est remplacé par la disposition suivante :

“ Les habitations suivantes ne sont pas prises en considération pour le contrôle de la condition d'inscription visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 3° et alinéa deux, 2° :

1° l'habitation qui est située en Région flamande dans les limites d'un plan d'expropriation établi, et occupée par la personne qui souhaite se porter candidat;

2° l'habitation située en Région flamande qui a été déclarée inhabitable ou inadaptée au maximum deux mois avant l'inscription et dont l'évacuation est nécessaire;

3° l'habitation située en Région flamande qui est inadaptée et qui est occupée par une personne ayant un handicap physique qui souhaite se porter candidat;

4° l'habitation qui est occupée par une personne handicapée qui est inscrite pour une habitation AVJ, visée à l'article 1^{er}, 8° l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales;

5° l'habitation située dans une zone de destination spatiale en Belgique où le logement n'est pas autorisé;

6° l'habitation qui doit être libérée en application de l'article 18, § 2, alinéa deux, de l'article 26, 60, § 3 et 90, § 1^{er}, alinéa quatre du Code flamand du Logement;

7° l'habitation qui est occupée par la personne qui souhaite s'inscrire, et qui a perdu la gestion sur son habitation suite à une déclaration de faillite en application de l'article 16 de la loi sur les faillites du 8 août 1997.”;

14° le paragraphe 4 est complété par un alinéa deux, rédigé comme suit :

“ Dans le cas, visé à l'alinéa premier, 2°, la personne qui souhaite se porter candidat, doit avoir occupé l'habitation à la date à laquelle l'habitation a été déclarée inhabitable en application de l'article 135 de la Nouvelle Loi communale ou à la date de l'examen de conformité qui a donné lieu à la déclaration d'inhabitabilité ou d'inaptitude en application de l'article 15 ou 16bis du Code flamand du Logement.”;

15° le paragraphe 5 est abrogé;

Art. 10. L'article 4 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 4. § 1^{er}. Le bailleur vérifie par le biais de la Banque-Carrefour Intégration si la personne qui souhaite s'inscrire, est un intégrant au statut obligatoire. Si l' bailleur n'a pas pu le vérifier, il aiguille la personne vers le bureau d'accueil si la personne ayant la nationalité belge n'est pas née en Belgique ou si la personne n'a ni la nationalité belge, ni la nationalité d'un des États membres de la UE+, visée à l'article 2, alinéa premier, 17° du Décret relatif à l'Intégration.

La personne dont est constatée par le biais de la Banque-Carrefour Intégration ou du bureau d'accueil qu'il est un intégrant au statut obligatoire, et qui ne dispose pas d'une attestation d'exemption, est censée satisfaire à la condition d'inscription visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 4°. Il répond à la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 5°, s'il dispose d'une des attestations ou pièces suivantes :

1° une attestation d'intégration civique;

2° une attestation d'exonération;

3° une attestation EVC;

4° le contrat d'intégration civique;

5° une attestation de présentation, visée à l'article 10, § 2, de l'arrêté d'intégration civique, délivrée par le bureau d'accueil;

“ 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.

§ 2. La personne qui souhaite s'inscrire, et qui n'est pas un intégrant au statut obligatoire ou un intégrant au statut obligatoire ayant une attestation d'exemption, doit répondre à la condition d'inscription visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 4^o.

La personne qui souhaite s'inscrire, répond à la condition d'inscription visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 4^o, si un des faits suivants apparaît de la consultation de la Banque-carrefour Intégration civique ou suite à une déclaration de la "Huis van het Nederlands" (Maison du néerlandais) :

- 1^o la personne obtient le niveau requis du néerlandais;
- 2^o la personne a suivi un cours de néerlandais, deuxième langue, avec une présence minimale de 80 %;
- 3^o la personne suit un cours de néerlandais deuxième langue, avec une présence minimale au moment de l'inscription d'au moins 80 % ou elle peut être présente pour moins 80 %;
- 4^o un accueil a été organisé par la "Huis van het Nederlands";
- 5^o la personne a conclu un contrat d'intégration civique;
- 6^o la personne a une attestation EVC;
- 7^o la personne a un contrat d'intégration civique;
- 8^o la personne a une exemption pour le niveau requis du néerlandais sur la base d'une épreuve d'admission d'un centre d'éducation de base, d'un centre d'éducation des adultes ou du "Huis van het Nederlands";
- 9^o une déclaration d'apprentissage stagnant a été déposée par un centre d'éducation de base.

En application de l'article 4^{ter}, la "Huis van het Nederlands" peut accorder au bailleur ou à son mandataire la compétence de constater en son nom qu'une personne répond au niveau requis de néerlandais. Dans ce cas, le bailleur ou son mandataire fait ces constatations sur la base des instruments fournis par les "Huizen van het Nederlands", sauf s'il est manifestement établi pour le bailleur qu'une personne qui souhaite s'inscrire, répond au niveau requis de néerlandais.

Si le bailleur ou son mandataire constate, en application de l'alinéa trois, que la personne obtient le niveau requis de néerlandais, la personne répond à la condition de l'inscription visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 4^o

Si le bailleur ou son mandataire a une doute raisonnable ou soupçonne que la personne n'atteint pas le niveau requis de néerlandais, ou si le bailleur n'est pas compétent pour faire la constatation visée à l'alinéa quatre, le bailleur aiguille la personne à la "Huis van het Nederlands", qui doit constater si la personne répond au niveau requis de néerlandais.

§ 3. Le Ministre peut assouplir la présence minimale de 80 %, visée au paragraphe 2, alinéa deux, 2^o et 3^o, pour certaines personnes.

Pour la personne qui ne peut pas suivre ou continuer à suivre le cours de néerlandais, deuxième langue, pour des raisons professionnelles, médicales ou personnelles, la condition d'inscription visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 4^o, est suspendue. Le Ministre arrête les motifs professionnels, médicaux et personnels.

Il est accordé à la personne dont l'état de santé empêche de manière durable sa participation ou la continuation de sa participation à un cours de néerlandais, deuxième langue, une exemption à la condition d'inscription, visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 4^o moyennant production d'un certificat médical.

Art. 11. L'article 4^{bis} du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 octobre 2008 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, est abrogé.

Art. 12. Dans l'article 4^{ter}, alinéa premier, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 octobre 2008 et remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, le membre de phrase "l'article 4^{bis}, alinéa premier" est remplacé par le membre de phrase "l'article 4, § 2, alinéa trois".

Art. 13. L'article 5 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008 et 6 février 2009, est abrogé.

Art. 14. L'article 6 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008 et 6 février 2009, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 6. Le bailleur notifiera les données dans les sept jours ouvrables après l'inscription dans le registre, visé à l'article 7, par le biais de la Banque-Carrefour Intégration :

- 1^o à la "Huis van het Nederlands", les données d'identité du candidat locataire qui a soumis la déclaration, visée à l'article 4, § 2, alinéa deux, 3^o ou 4^o, dont les faits apparaissent;
- 2^o à la "Huis van het Nederlands", les données d'identité du candidat locataire pour lequel une des attestations, visée à l'article 4, § 2, alinéa deux, 4^o à 8^o inclus, a été délivrée."

Art. 15. A l'article 7 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

- 1^o à l'alinéa premier, la phrase "Le Ministre arrête les modalités en la matière et le modèle." est abrogée;
- 2^o entre les premier et deuxième alinéas, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

"Les candidats locataires reçoivent un code de dossier unique, comprenant successivement l'année, le mois et le jour de la date d'inscription en forme numérique, suivi par un numéro d'ordre. L'année est exprimée en quatre chiffres, le mois et le jour en deux chiffres et le numéro d'ordre en trois chiffres. Ce numéro d'ordre unique reprend les inscriptions à ce jour dans l'ordre chronologique. Ces données sont chaque fois séparées par un point. Ce code de dossier est appelé le numéro d'inscription et a un ordre qui est déterminé par les ordres successifs des données énumérées."

- 3^o il est ajouté un alinéa cinq, rédigé comme suit :

Le Ministre arrête les modalités en la matière en le modèle."

Art. 16. A l'article 8, alinéa premier, du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, les mots "a déjà été effectué pendant l'année calendaire précédente", sont remplacés par les mots "a été effectué après le 1^{er} janvier de l'année calendaire précédente".

Art. 17. A l'article 9 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa premier, le point 2° est remplacé par ce qui suit :

"2° la règle que toutes les personnes majeures qui occuperont l'habitation de location sociale au début du bail, remplissent les conditions d'admission au moment de l'adhésion;"

2° entre les premier et deuxième alinéas, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

"La règle visée à l'alinéa premier, 6°, n'est pas d'application pour les bailleurs qui appliquent le système d'attribution visé à l'article 21, et n'est donc pas communiqué."

3° dans le troisième alinéa existant, qui devient le quatrième alinéa, le mot "deux" est remplacé par le mot "trois".

Art. 18. Dans l'article 10 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, il est inséré un alinéa entre les alinéas trois et quatre, rédigé comme suit :

"Par dérogation aux alinéas premier et deux, un candidat locataire qui s'est inscrit pour un logement social à assistance, peut limiter sa préférence aux logements sociaux à assistance appartenant au patrimoine du bailleur."

Art. 19. A l'article 11 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° dans l'alinéa premier, il est inséré un point 7°bis, rédigé comme suit :

"7°bis la communication que le candidat locataire est tenu de communiquer une modification de composition du ménage dans un mois après la modification;"

2° à l'alinéa premier, le point 9° est remplacé par ce qui suit :

"9° la règle que toutes les personnes majeures qui occuperont l'habitation de location sociale au début du bail, doivent également remplir les conditions d'admission au moment de l'adhésion;"

Art. 20. A l'article 12 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 6 février 2009 et 30 septembre 2011 sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, le point 4° est remplacé par ce qui suit :

4° lorsqu'il s'avère que le candidat locataire a communiqué des déclarations ou données inexactes ou incomplètes qu'il a faites ou communiquées de mauvaise foi;"

2° dans le paragraphe 1^{er}, l'alinéa deux est remplacé par ce qui suit :

"Le motif de radiation, visée à l'alinéa premier, 6°, vaut pour les bailleurs qui appliquent le système d'attribution visé à l'article 21, uniquement à l'occasion de la deuxième non-réaction;"

3° au paragraphe 1^{er}, alinéa trois, les mots "entre deux offres telles que visées" sont remplacés par le membre de phrase ", visés";

Au § 1^{er}, il est inséré un alinéa entre l'alinéa trois et l'alinéa quatre, rédigé comme suit :

Si le candidat locataire peut invoquer des raisons fondées pour le refus qui ne font pas préjudice à sa nécessité de logement, il peut demander au bailleur de ne pas porter en compte ce refus pour le motif de radiation visé à l'alinéa premier, 6°;"

5° au paragraphe 1^{er}, l'alinéa six existant, qui devient l'alinéa sept, est remplacé par les dispositions suivantes :

Lorsque le bailleur décide de procéder à la radiation, prévue à l'alinéa six, le motif de radiation est mentionnée sur l'attestation d'inscription, visée à l'article 11 et dans le règlement de location interne;"

6° au paragraphe 1^{er}, dans l'alinéa sept existant, qui devient l'alinéa huit, les mots "Lorsque le bailleur décide de procéder à la radiation, prévue à l'alinéa cinq" sont remplacés par les mots "Dans les cas visés à l'alinéa premier, 1° et 5°, et à l'alinéa six";

7° au paragraphe 2, le point 2° est remplacé par ce qui suit :

"2° si plusieurs candidats locataires souhaitent conserver l'inscription, la personne qui s'est présentée comme le futur locataire de référence, maintient le numéro d'inscription original. Son partenaire légal ou de fait obtient un numéro d'inscription qui est formé par la date à laquelle son partenaire légal ou de fait est inscrit au registre d'inscription, visé à l'article 7, alinéa premier, et le numéro d'ordre qui correspond au numéro d'ordre de la dernière inscription du jour auquel est inscrit son partenaire légal ou de fait. Les autres candidats locataires sont réinscrits sous un nouveau numéro d'inscription."

Art. 21. A l'article 14 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa premier, la phrase "L'article 3, § 1^{er}, alinéa deux, première phrase ne s'applique pas dans le cadre de l'admission à une habitation de location sociale." est abrogée;

2° il est inséré, entre les premier et deuxième alinéas, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

"Dans les cas suivants le conjoint du candidat locataire n'est pas pris en compte pour le contrôle des conditions d'admission :

1° si une demande de divorce a été introduite;

2° si des raisons fondées sont invoquées pour la non-introduction d'une demande de divorce;

3° si une absence présumée a été constatée telle que visée à l'article 112 du Code Civil;"

3° l'alinéa deux existant, qui devient l'alinéa trois, est remplacé par les dispositions suivantes :

"Si les cas visés à l'article 3, § 4, alinéa premier, 2° à 4° inclus, et 6° et 7° sont d'application, le candidat locataire doit aliéner l'habitation dans un an après l'attribution de l'habitation sociale de location. Si le locataire peut invoquer des raisons légitimes, il peut demander le bailleur de prolonger le délai d'un an;"

4° l'alinéa trois existant est abrogé.

Art. 22. L'article 15 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008 et 6 février 2009, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 15. Le candidat locataire qui est un intégrant au statut obligatoire, remplit la condition d'admission concernant la disposition à apprendre le trajet d'intégration civique si une des conditions suivantes sont remplies :

1° au moment de l'inscription, une attestation est présentée telle que visée à l'article 4, § 1^{er}, alinéa deux, 1°, 2° ou 3°;

2° le bailleur obtient l'une des attestations ou pièces suivantes par le biais de la Banque-Carrefour Intégration :

a) l'une des attestations mentionnées à l'article 4, § 1^{er}, deuxième alinéa, 1°, 2°, 3°, 6° et 8°;

b) le contrat d'intégration civique, visée à l'article 4, § 1^{er}, alinéa deux, 4°, dans la mesure où le candidat locataire n'a pas enfreint l'article 5, § 3, 2° du décret sur l'intégration civique;

g) l'attestation visée à l'article 4, § 1^{er}, alinéa deux, 5°, pour autant que la délivrance de l'attestation ne date pas d'avant plus de trois mois;

g) l'attestation visée à l'article 4, § 1^{er}, alinéa deux, 7°, pour autant que la date de délivrance de l'attestation ne date pas d'avant plus de trois mois.

Le bailleur vérifie par le biais de la Banque-Carrefour Intégration si la personne qui souhaite adhérer à un contrat de location courant, est un intégrant au statut obligatoire. Si le bailleur n'a pas pu le constater, il aiguille la personne qui répond aux catégories visées à l'article 4, § 1^{er}, alinéa premier, vers le bureau d'accueil.

La personne qui souhaite adhérer à un contrat de location courant et dont est constatée par le biais de la Banque-Carrefour Intégration ou du bureau d'accueil qu'elle est un intégrant au statut obligatoire, et qui ne dispose pas d'une attestation d'exemption, est censée satisfaire à la condition d'admission relative à la disposition à apprendre le néerlandais. Il répond à la condition d'admission relative à la disposition d'intégration civique lorsqu'il dispose de l'une des attestations ou pièces, visées à l'article 4, § 1^{er}, alinéa deux. Le bailleur signale au bureau d'accueil, par le biais de la Banque-Carrefour Intégration, les données d'identité de la personne qui souhaite adhérer, pour laquelle l'une des attestations ou pièces visées à l'article 4, § 1^{er}, alinéa deux, 4° à 8° inclus, a été délivrée. Ces données sont notifiées dans les sept jours ouvrables de l'adhésion.”

Art. 23. L'article 16 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 16. § 1^{er}. Le candidat locataire et la personne qui souhaitent adhérer à un contrat de location courant et qui ne sont pas des intégrants au statut obligatoire ni des intégrants ayant une attestation d'exemption, doivent remplir la condition d'admission concernant la disposition à apprendre le néerlandais.

§ 2. Le candidat locataire remplit la condition d'admission visée au paragraphe 1^{er}, si :

1° si, au moment d'inscription, il a obtenu le niveau requis de néerlandais, ou si une déclaration a été délivrée faisant apparaître les faits visés à l'article 4, § 2, alinéa deux, 2°;

2° la consultation de la Banque-Carrefour intégration ou la déclaration de la "Huis van het Nederlands", faisant apparaître l'un des faits suivants :

a) l'un des faits mentionnés à l'article 4, § 2, deuxième alinéa, 1° à 3° inclus et 6° à 9° inclus;

b) un accueil a été organisé il y a moins de six mois;

c) aucune offre adéquate d'un cours de néerlandais deuxième langue n'est disponible pour lui;

d) il a conclu un contrat d'intégration civique et il n'a commis aucune infraction telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 septembre 2008 relatif à l'imposition d'une amende administrative aux intégrants ayant droit et aux intégrants au statut obligatoire;

3° le bailleur ou son mandataire a constaté, en application de l'alinéa 4, § 2, alinéa trois, qu'il a le niveau requis de néerlandais.

Si le bailleur ou son mandataire a une doute raisonnable ou soupçonne que la personne n'atteint pas le niveau requis en néerlandais, ou si le bailleur n'est pas compétent pour faire la constatation visée à l'article 4, § 2, alinéa trois, le bailleur l'aiguille vers la "Huis van het Nederlands", qui doit constater si la personne répond au niveau requis de néerlandais.

§ 3. La personne qui souhaite adhérer au contrat de location courant, répond à la condition d'admission visée au paragraphe 1^{er},

1° si la consultation de la Banque-Carrefour intégration ou la déclaration de la "Huis van het Nederlands", fait apparaître l'un des faits suivants visé à l'article 4, § 2, alinéa deux;

2° si le bailleur ou son mandataire constate, en application de l'alinéa 4, § 2, alinéa trois, que la personne a le niveau requis de néerlandais;

3° s'il est manifestement établi pour le bailleur que la personne répond au niveau requis de néerlandais.

Si le bailleur ou son mandataire a une doute raisonnable ou soupçonne que la personne qui souhaite adhérer à un contrat de location courant, n'atteint pas le niveau requis en néerlandais, ou si le bailleur n'est pas compétent pour faire la constatation visée à l'article 4, § 2, alinéa trois, le bailleur l'aiguille vers la "Huis van het Nederlands", qui doit constater si la personne répond au niveau requis de néerlandais.

Le bailleur signale à la "Huis van het Nederlands", par le biais de la Banque-Carrefour Intégration, les données d'identité du candidat locataire qui souhaite adhérer, pour laquelle une déclaration dont apparaissent les faits a été déclarée. Ces données sont notifiées dans les sept jours ouvrables de l'adhésion.

§ 4. L'assouplissement visé à l'article 4, § 3, alinéa premier, vaut également, le cas échéant, pour la condition d'admission visée au paragraphe 1^{er}.

La condition d'admission visée au paragraphe 1^{er}, ne s'applique pas au candidat locataire ou à la personne qui souhaite adhérer un contrat de location courant, qui ne peut pas suivre ou continuer à suivre temporairement un cours de néerlandais, deuxième langue, pour des raisons professionnelles, médicales ou personnelles. Le Ministre arrête les motifs professionnels, médicaux et personnels.

Il est accordé au candidat locataire ou à la personne à un contrat de location courant dont l'état de santé empêche de manière durable la participation ou la continuation de sa participation à un cours de néerlandais, deuxième langue, une exonération de la condition d'admission concernant la disposition à apprendre le néerlandais, moyennant production d'un certificat médical."

Art. 24. A l'article 18 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 septembre 2011, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans l'alinéa quatre le membre de phrase "l'article 10, alinéa cinq" sont remplacés par le membre de phrase "l'article 9, alinéa premier, 6°";

2° au quatrième alinéa les mots "et 21," sont supprimés;

3° il est ajouté un alinéa cinq et un alinéa six, rédigés comme suit :

"Le bailleur peut déroger de l'occupation rationnelle si un locataire est temporairement déménagé tel que visé à l'article 37bis, § 2, alinéa deux. Lors de cette dérogation, les normes visées à l'article 5, § 1^{er}, alinéa trois, du Code flamand du Logement, sont respectées, sans préjudice de l'application de l'article 5, § 3, alinéa deux, du Code flamand du Logement.

Le bailleur déroge de l'occupation rationnelle si son locataire doit être relogé suite à l'occupation d'une habitation de location sociale qui ne répond pas aux normes visées à l'article 5, § 1^{er}, alinéa trois, Code flamand du Logement, et si aucune autre habitation ne puisse être offerte à court terme qui répond à la condition de l'occupation rationnelle. En cas de cette dérogation, les normes visées à l'article 5, § 1^{er}, alinéa, du Code flamand du Logement, sont respectées."

Art. 25. A l'article 19 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 18 juillet 2008, 6 février 2009 et 30 septembre 2011, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans l'alinéa 1^{er}, les points 1° et 1° bis sont remplacés par les dispositions suivantes :

"1° le candidat locataire ou un des membres de son ménage ayant un handicap physique ou une limitation, exclusivement si l'habitation disponible est adaptée spécifiquement par les investissements ciblés à cet effet au logement de personnes ayant ce handicap physique ou le candidat-locataire qui est inscrit pour une habitation d'assistance si l'habitation disponible est une habitation d'assistance sociale;

1° bis le candidat locataire qui est le locataire d'une habitation de location sociale du bailleur qui ne répond pas aux normes visées à l'article 5, § 1^{er}, alinéa trois du Code flamand du Logement;";

2° à l'alinéa premier, il est ajouté un point 1^{ter} et un point 1^{quater}, rédigés comme suit :

" 1^{ter} le candidat locataire qui est le locataire d'une habitation sociale de location du bailleur et qui est obligé, en application de l'article 92, § 3, alinéa premier, 12°, du Code flamand du Logement, de déménager vers une autre habitation de location sociale;

1^{quater} le candidat locataire, en application de l'article 30, alinéa quatre;";

3° dans l'alinéa premier, les points 2° et 3° sont remplacés par les dispositions suivantes :

" 2° le candidat locataire qui n'est pas encore le locataire d'une habitation sociale de location, et qui doit être logé conformément à l'article 18, § 2, alinéa deux, l'article 26, 60, § 3, et l'article 90, § 1^{er}, alinéa quatre du Code flamand du Logement;

3° le candidat locataire qui loue une habitation de location sociale qui ne répond pas à l'occupation rationnelle et qui souhaite déménager vers une habitation de location sociale appartenant au même bailleur qui répond à l'occupation rationnelle, si le locataire a rempli ses obligations en tant que candidat locataire, visées à l'article 10, alinéas cinq et six;";

4° dans le premier alinéa, les mots "ou mobilier" sont insérés entre le mot "immobilier" et les mots "biens";

dans l'alinéa premier, 6°, le point b) est remplacé par la disposition suivante :

" b) a été déclarée inhabitable ou inadaptée conformément à l'article 15 ou 16bis du Code flamand du Logement, ou a fait l'objet d'une enquête de conformité telle que visée à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013 portant les normes de qualité et de sécurité pour habitations, dans la mesure où l'habitation présente au moins trois défauts de catégorie III sous les rubriques "Revêtement" ou "Structure Interne" ou au moins trois défauts de la catégorie IV et 60 points de pénalité;";

6° à l'alinéa premier, les mots "celle-ci fait l'objet d'un arrêté d'expropriation" est remplacé par les mots "l'habitation fait l'objet d'un plan établi d'expropriation";

7° à l'alinéa premier, 8°, le membre de phrase "une personne qui, en application du décret du 7 mars 2008 relatif à l'assistance spéciale à la jeunesse, habite ou habitera de façon autonome avec accompagnement d'un service agréé" est abrogé;

8° entre les premier et deuxième alinéas, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

"Si le candidat locataire est déjà le locataire du bailleur au moment de sa candidature, il ne doit pas répondre à la condition de revenu visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 2°.";

9° à l'alinéa deux existant, qui devient l'alinéa trois, la phrase "La priorité, visée à l'alinéa 1^{er}, 5°, 6° et 7°, est en outre seulement accordée si le candidat locataire s'est fait inscrire dans le registre, visé à l'article 7, dans les deux mois au maximum après constatation dans un procès-verbal, après la date de déclaration d'inhabitabilité ou d'inadaptation ou après la date de l'acte d'expropriation, est remplacé par les phrases "La priorité, visée à l'alinéa 1^{er}, 5° et 6°, est seulement accordée si le candidat locataire s'est fait inscrire dans le registre, visé à l'article 7, au plus tard dans les deux mois après constatation dans un procès-verbal ou après la date de déclaration d'inhabitabilité ou d'inadaptation. La priorité, visée à l'alinéa premier, 7°, est seulement accordée si le candidat locataire s'est fait inscrire dans le registre, visé à l'article 7, au plus tard dans les deux mois après la prise de connaissance de l'acte d'expropriation ou de l'acte de transmission de propriété dans le cas d'un achat à l'amiable.";

10° entre l'alinéa deux existant, qui devient l'alinéa trois, et l'alinéa trois existant, qui devient l'alinéa cinq, il est inséré un alinéa, rédigé comme suit :

"Un candidat locataire qui répond aux conditions d'une priorité comme prévue à l'alinéa premier, 3°, n'a plus droit à une règle de priorité après le deuxième refus non fondé une proposition d'attribution d'une habitation qui répond à son choix quant au type, à la localisation et au loyer maximal."

Art. 26. A l'article 20 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009 et 30 septembre 2011, sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 1°, les mots "ou dans la commune située dans le ressort du bailleur" sont abrogés;

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

"1°bis habite ou a habité au moins trois ans dans la période de six ans pour l'attribution, dans la commune située dans le ressort du bailleur;"

3° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, le membre de phrase « et 1°bis » est inséré après les mots « alinéa premier, 1°, »;

4° le paragraphe 2 est abrogé;

5° au paragraphe 4, le membre de phrase « § 2 » est abrogé.

Art. 27. A l'article 21 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 30 septembre 2011 et 20 juillet 2012 sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 1°, le membre de phrase "conformément à l'article 18, alinéas trois et quatre" est abrogé;

2° le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, est complété par la phrase suivante :

"L'article 18, alinéa trois, du présent arrêté, est d'application.";

3° au paragraphe 2, alinéa premier, le point 1°bis est remplacé par ce qui suit :

"1°bis le candidat locataire, visé à l'article 19, alinéa premier, alinéa premier, 1°quater;"

4° au paragraphe 2, alinéa premier, le point 3° est abrogé;

Art. 28. A l'article 22 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans les alinéas 1^{er} et 2, les mots "d'un bailleur" sont chaque fois remplacés par les mots "du bailleur";

2° dans l'alinéa deux, les mots "auprès dudit bailleur" sont chaque fois abrogés;

3° le quatrième alinéa est complété par la phrase suivante :

"Dans ce cas, une structure d'aide sociale ou de soins de santé conclut une convention d'accompagnement avec le candidat locataire."

Art. 29. A l'article 24 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 6 février 2009 et 30 septembre 2011, le paragraphe 2 est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Le CPAS qui est compétent pour l'aide aux sans-abri, en vertu de la loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les centres publics d'aide sociale, peut demander au profit de ce sans-abri une attribution accélérée d'une habitation au profit d'un sans-abri, en concertation avec le CPAS de la commune où est située l'habitation concernée.

Un service agréé de logement autonome supervisé peut demander une attribution accélérée d'une habitation, en application du décret du 7 mars 2008 relatif à l'aide spéciale à la jeunesse, au profit d'une personne habitant de façon autonome ou qui va habiter de façon autonome, avec assistance du service agréé.

Un centre d'aide sociale générale peut demander l'attribution accélérée d'une habitation au bénéfice des personnes suivantes :

1° un jeune habitant de façon autonome ou qui va habiter de façon autonome avec assistance de ce centre à condition que le jeune ait 21 ans au maximum et ne relève pas de l'application du décret du 7 mars 2008 relatif à l'aide spéciale à la jeunesse;

2° un sans-abri.

Une initiative agréée d'habitations protégées, un projet de soins psychiatriques dans la situation à domicile ou une équipe ambulatoire de traitement intensif peut demander une attribution accélérée d'une habitation au profit d'une personne ayant un problème de santé mentale qui habite ou qui va habiter de façon autonome.

Les demandes visées aux alinéas premier, deux, trois et quatre ne peuvent être introduites qu'auprès d'un bailleur appliquant le système d'attribution visé à l'article 18.

Le bailleur peut invoquer comme condition d'attribution que des mesures accompagnatrices autres que les tâches d'accompagnement, visées à l'article 29bis, sont offertes par les demandeurs visés aux alinéas premier, deux, trois et quatre, ou par une autre structure d'aide sociale ou de soins de santé, à l'initiative de des demandeurs. Les mesures accompagnatrices sont reprises dans une convention d'encadrement entre le candidat-locataire et les demandeurs ou une autre structure d'aide sociale ou de soins de santé, à l'initiative de des demandeurs. Il doit ressortir de la convention d'encadrement que les mesures accompagnatrices permettront au candidat locataire d'habiter de façon autonome et que le candidat locataire doit également être en mesure d'habiter de façon autonome sans mesures accompagnatrices dans un délai clairement délimité. Lorsqu'il a été constaté pour une personne, pour laquelle une attribution accélérée est demandée à la fin de la convention d'encadrement, qu'une continuation des mesures accompagnatrices s'impose, la convention d'encadrement est prolongée pour un délai clairement délimité.

Le bailleur ne peut refuser la demande que dans les cas suivants :

1° si le candidat locataire refuse de signer la convention d'encadrement;

2° en cas de non-respect de la condition visée à l'alinéa six;

3° s'il a déjà procédé à 5 % d'attributions dans l'année de la demande sur la base de la possibilité de l'attribution accélérée, visée aux alinéas premier, deux, trois et quatre;

4° dans le cadre de la nécessité de logement de groupes cibles spécifiques tels que visés à l'article 28, la personne qui fait l'objet de la demande d'attribution accélérée est spécifié comme groupe cible pour lequel est établie une priorité de 4 % des attributions sur base annuelle.

Le pourcentage de 5 %, visé à l'alinéa sept, 3°, est calculé sur la base de la moyenne arithmétique du nombre d'attributions des cinq années précédant l'année dans laquelle la demande est faite. Les attributions dans le cadre du relogement pour cause de rénovation ne sont pas prises en compte pour le calcul du nombre d'attributions.

La commune où se situe l'habitation à attribuer, peut se mettre d'accord avec le bailleur et les demandeurs visés aux alinéas premier, deux, trois et quatre, sur la répartition du pourcentage visé à l'alinéa sept, 3°, et sur une répartition des attributions à travers de l'année."

Art. 30. A l'article 27 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° à l'alinéa premier, 5° et 6°, les mots "apparentés" et "apparentées" sont abrogés;
- au troisième alinéa, les mots " ou le ressort " sont abrogés.

Art. 31. A l'article 28 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, il est ajouté un paragraphe 3, rédigé comme suit :

« § 3. Le bailleur peut invoquer comme condition pour certains groupes cibles d'offrir des mesures accompagnatrices autres que les tâches d'encadrement visées à l'article 29bis, par une structure d'aide sociale ou de soins de santé. Dans ce cas, une structure d'aide sociale ou de soins de santé conclut une convention d'accompagnement avec le candidat locataire."

Art. 32. A l'article 29, § 2, du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 septembre 2011, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° à l'alinéa premier, 2°, le membre de phrase " un handicapé isolé tel que visé à l'article 1^{er}, 22°, c)" est remplacé par le membre de phrase " une personne handicapée mentionnée à l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, c)";
- 2° à l'alinéa deux du même arrêté, le membre de phrase « l'article 1^{er}, 22°, a) » est remplacé par le membre de phrase « l'article 1^{er}, 22°, c) » et le membre de phrase « l'article 1, 22°, c) » est remplacé par le membre de phrase « l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, c) ».

Art. 33. A l'article 30 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 30 septembre 2011 et 4 mai 2012, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° à l'alinéa premier, 2°, le mot "quatre" est remplacé par les mots "cinq";
- 2° à l'alinéa premier, il est ajouté un point 8°, rédigé comme suit :
"8° la décision de ne pas juger fondé les motifs pour refuser une offre mentionnés par un candidat-locataire";
- 3° à l'alinéa trois, les mots "Le bailleur notifie" sont remplacés par le membre de phrase "Si le contrôleur juge que le recours est fondé, le bailleur notifie";
- 4° dans l'alinéa quatre le membre de phrase "l'article 19, alinéa premier, 1°bis " est remplacé par le membre de phrase "l'article 19, alinéa premier, 1°quater";
- 5° dans l'alinéa cinq, les mots "telle que visée à l'alinéa trois" sont insérés entre les mots "aucune décision" et les mots "n'est notifiée";
- 6° à l'alinéa cinq, 1°, le mot "quatre" est remplacé par le mot "cinq";
- 7° à l'alinéa cinq, il est ajouté un point 6°, rédigé comme suit :
"6° dans le cas visé à l'alinéa premier, 8°, le refus de l'offre n'est pas pris en compte pour le motif de radiation visé à l'article 12, § 1^{er}, alinéa premier, 6°";
- 8° à l'alinéa six, le membre de phrase " 2°, 3°, 4°, 5°, 6° et 7° " est remplacé par le membre de phrase "à l'exception de la décision visée à l'alinéa premier, 1°".

Art. 34. A l'article 31 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du vendredi 6 février 2009, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° à l'alinéa deux, les mots "un C.P.A.S. ou une association de C.P.A.S.," sont remplacés par les mots "un CPAS ou une association de CPAS,";
- 2° il est ajouté un alinéa quatre et un alinéa cinq, rédigés comme suit :

"Le locataire paie au maximum 27 euros pour l'état des lieux visé à l'article 97, alinéa cinq, du Code flamand du Logement, sauf si l'état des lieux est confié à un expert par le juge de paix dans le cas où il n'a aucun accord sur l'état des lieux entre le locataire et le bailleur. Dans ce cas, chaque partie prend en charge la moitié des frais.

Au début du contrat de location, 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. A la fin du contrat de location, l'état des lieux est dressé dans un mois après la prise d'effet du contrat de sous-location."

Art. 35. L'article 32 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 32. Si un locataire ne respecte pas ses obligations, visées à l'article 92, § 3, alinéa premier, 6° et 7° du Code flamand du Logement, la "Huis van het Nederlands" le notifie au bailleur par écrit ou par le biais de la Banque-carrefour intégration civique dans les trente jours de la constatation. L'obligation n'a pas été respectée si un locataire n'a pas entamé le cours offert de néerlandais deuxième langue ou était présent pendant moins de 80 % du temps de ce cours, ou ne pouvait pas être présent pendant 80 % du temps, avec maintien de l'application de l'article 4, § 3, sauf si le locataire peut démontrer qu'il a obtenu le niveau requis de néerlandais.

Si un locataire ne respecte pas son obligation, visée à l'article 92, § 3, alinéa premier, 6° et 8° du Code flamand du Logement, la " Huis van het Nederlands " le bureau d'accueil le notifie au bailleur par écrit ou par le biais de la Banque-carrefour intégration civique. L'obligation n'a pas été respectée si un locataire commet une infraction telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 septembre 2008 relatif à l'imposition d'une amende administrative aux intégrant ayant droit et aux intégrant au statut obligatoire;

Art. 36. A l'article 33 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, sont apportées les modifications suivantes :

1° le paragraphe 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« § 1^{er}. Le bailleur résilie le contrat de location dans les cas énumérés ci-après :

1° lorsque le locataire de référence et/ou son partenaire légal ou de fait ont acquis une entière habitation en pleine propriété ou en plein usufruit;

2° lorsque le locataire de référence et/ou son partenaire légal ou de fait ont acquis une parcelle destinée à la construction, en pleine propriété ou en plein usufruit;

3° lorsque des manquements graves ou permanents sont constatés dans le chef du locataire quant aux obligations visées à l'article 92, § 3, alinéa premier du Code flamand du Logement;

4° lorsque le locataire a joui indûment de bénéfices accordés par le présent arrêté ou a été admis indûment à une habitation de location sur la base de déclarations inexactes ou incomplètes.

L'habitation située dans une zone de destination spatiale en Belgique où le logement n'est pas autorisé, n'est pas considérée comme une habitation telle que visée à l'alinéa premier, 1°.

Si le cas, visé à l'alinéa premier, s'applique, le délai de préavis est de six mois. Si le cas, visé à l'alinéa deux, s'applique, le délai de préavis est de cinq ans. Si le cas, visé à l'alinéa premier, 3° ou 4°, s'applique, le délai de préavis est de trois mois.

Si l'acquisition, visée à l'alinéa premier, 1°, se fait à titre gratuit, l'habitation ou son usufruit, selon le cas, doit être aliéné dans l'année suivant l'acquisition. Si le locataire peut invoquer des raisons légitimes, il peut demander au bailleur de prolonger le délai d'un an. Si l'habitation ou son usufruit n'est pas aliéné dans un délai d'un an ou, le cas échéant, dans le délai prolongé, le contrat de location est résilié moyennant un préavis de six mois.

Si l'acquisition, visée à l'alinéa premier, 2°, se fait à titre gratuit, la parcelle destinée à la construction ou son usufruit, selon le cas, doit être aliéné dans les cinq années suivant l'acquisition. Si tel n'est pas le cas, le contrat de location est résilié, moyennant un préavis de six mois.”;

2° il est inséré un paragraphe *1bis*, rédigé comme suit :

”§ *1bis*. Si le locataire ne respecte pas ses obligations visées à l'article 92, § 3, alinéa premier, du Code flamand du Logement, le bailleur peut prendre les mesures suivantes dans le but de prévenir l'éviction :

1° aiguiller le locataire vers une structure d'aide sociale ou de soins de santé pour encadrement;

2° lorsque le locataire relève du champ d'application du décret sur l'intégration civique, aiguiller le locataire vers le bureau d'accueil.

Les mesures liées à un encadrement visé à l'alinéa premier, 1°, sont reprises dans une convention d'encadrement entre le bailleur et une structure d'aide sociale ou de soins de santé.”;

3° dans le paragraphe 5, les premier et deuxième alinéas sont remplacés par la disposition suivante :

”Par une structure avec accueil résidentiel telle que visée à l'article 98, § 2, alinéa trois, du Code flamand du Logement, il faut entendre une structure telle que visée à l'article 1^{er}, 11°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 février 2011 relatif aux conditions générales d'agrément et à la gestion de la qualité des structures d'accueil, de traitement et d'accompagnement des personnes handicapées

Lorsque le contrat de location est dissolu de droit parce que le dernier locataire visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, *a)* et *b)*, du Code flamand du Logement, n'occupe plus l'habitation en tant que résidence principale sans avoir résilié le contrat de location et lorsqu'il ne reste aucun locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, *c)*, du Code flamand du Logement, la dissolution a lieu le premier jour du premier mois qui suit le mois pendant lequel le bailleur a constaté que le locataire n'occupe plus l'habitation en tant que résidence principale. Si l'adresse est connue, le bailleur informe immédiatement le locataire de la dissolution possible et de la possibilité de réfuter les faits pendant le délai qu'il fixe, mais en tout cas avant que la dissolution se passe.”;

4° il est ajouté un paragraphe 6, rédigé comme suit :

« § 6. Lorsque le contrat de location est dissolu à cause du décès du locataire survivant, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, *a)* et *b)*, du Code flamand, lorsqu'il ne reste aucun locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34°, *c)*, du Code flamand du Logement, le bailleur peut demander aux héritiers de libérer l'habitation sociale de location avant le premier jour du mois qui suit la date du décès, étant entendu que les héritiers disposent au moins d'un délai de quinze jours ouvrables suivant la demande pour libérer l'habitation sociale de location. Ce délai peut être prolongé de commun accord.

Si l'habitation de location sociale n'a pas été libérée dans le délai imparti, le bailleur peut libérer l'habitation sociale de location lui-même et stocker les possessions personnelles du défunt. A cet effet, des frais de stockage démontrables peuvent être facturés aux héritiers.”.

Art. 37. L'article 34 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 34. § 1^{er}. Lorsque le bailleur utilise le contrat de location type repris à l'annexe II jointe au présent arrêté, les charges locatives sont calculées telles que visées aux articles 9 à 11 inclus de l'annexe Le bailleur qui utilise le contrat de location type repris à l'annexe I^{re} jointe au présent arrêté, est soumis au régime visé au paragraphe 2.

§ 2. Les charges locatives mises à charge du locataire, sont reprises dans l'article 1^{er}, § 1^{er}, de l'annexe III, jointe au présent arrêté. Les charges locatives mises à charge du bailleur, sont reprises dans l'article 1^{er}, § 2, de l'annexe III, jointe au présent arrêté.

Le locataire paie les frais et charges visés à l'article 1^{er}, § 1^{er}, 1°, de l'annexe III jointe au présent arrêté, par des paiements anticipés mensuels. Les autres frais et charges sont payés par des paiements anticipés mensuels ou des paiements tels que stipulés par le bailleur au règlement de location interne. Le décompte annuel le plus récent sert de base pour les paiements anticipés mensuels ou paiements. Le bailleur peut corriger les paiements anticipés mensuels lorsqu'une évolution dans les frais ou charges est attendue; cette correction est motivée clairement vis-à-vis du locataire.

Le bailleur transmet annuellement au locataire un aperçu de tous les frais et charges facturés au locataire. Cet aperçu comprend au moins pour chaque poste de dépenses :

1° le coût total attribué aux locataires pour l'année écoulée, subdivisé selon les composantes principales;

2° le coût à attribuer au locataire;

3° le cas échéant, le paiement anticipé déjà acquitté et le solde encore à payer;

4° le paiement anticipé ou le paiement qui sera facturé l'année prochaine.

Le bailleur met des informations sur les clés de répartition utilisées pour calculer le coût, visé à l'alinéa trois, 2°, à disposition du locataire."

Art. 38. L'article 35 du même arrêté est abrogé.

Art. 39. A l'article 37 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, sont apportées les modifications suivantes :

1° le paragraphe 1^{er} est complété par un alinéa deux, rédigé comme suit :

"Par dérogation à l'alinéa premier, le locataire a le droit de constituer la garantie par des mensualités. Dans ce cas, la base du calcul de la somme de la garantie est, soit le loyer de base de deux mois, pour les habitations qui ressortent du champ d'application de la section I^{re} du chapitre VIII, soit le loyer contractuel de deux mois, pour les habitations qui ressortent du champ d'application de la section II du chapitre VIII. Les paiements produiront des intérêts pour le locataire au taux d'intérêt visé au paragraphe 2, alinéa deux. Dès que le montant de la garantie est constitué, ce montant est placé sur un compte individualisé au nom du locataire. Les autres conditions sont mentionnées au paragraphe 5.;"

2° dans le paragraphe 2, deuxième alinéa, les mots " plafonnée à " sont remplacés par les mots " avec un maximum de ";

3° dans le § 2, les alinéas trois à cinq inclus sont remplacés par les dispositions suivantes :

"Le locataire a le droit de constituer la garantie par des mensualités. Les paiements produiront des intérêts pour le locataire au taux d'intérêt visé au paragraphe 2, alinéa deux. Les autres conditions sont mentionnées au paragraphe 5.;"

Le bailleur transmet annuellement un aperçu de la garantie constituée par le locataire, augmentée des intérêts capitalisés.

Dans le cadre d'un relogement temporaire ou lors de la cessation du contrat de location, le bailleur peut déduire toutes les sommes que le locataire lui doit de la garantie, visé à l'alinéa premier, majorée des intérêts capitalisés. La somme qui reste après la comptabilisation de tous les montants dus au bailleur, est remboursée à l'ayant droit dans les trois mois de la description de l'état des lieux de sortie, sauf si ce délai n'est pas réalisable à cause de la complexité de la description de l'indemnisation des dommages constatés. Lorsque la comptabilisation des frais et charges visés à l'article 34, qui sont effectués par un paiement anticipé, ne peut être effectuée dans ce délai, le bailleur peut effectuer la comptabilisation, pour autant que le locataire est d'accord, sur la base d'une estimation forfaitaire, qui décharge le locataire ou il peut remettre la comptabilisation jusqu'à un moment où il a effectué le décompte général annuel des frais. Dans ce dernier cas, le bailleur peut tenir en réserve une partie de la garantie et il rembourse le montant payé en trop au locataire dans un mois après le décompte annuel. ";

4° le paragraphe 2 est complété par un alinéa six, rédigé comme suit :

Le bailleur transmet au locataire un aperçu détaillé des montants déduits ainsi que les documents justificatifs nécessaires.

5° le paragraphe 4^{er} est remplacé par ce qui suit :

« § 4. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} et 2, le locataire a le droit de remplacer la garantie par :

1° une garantie écrite du CPAS compétent dans l'attente d'un versement unique par le CPAS du montant global dans les dix-huit mois après la signature du contrat;

2° une caution écrite du CPAS.;"

6° le paragraphe 5 est remplacé par ce qui suit :

« § 5. Si le locataire souhaite utiliser le droit de constituer la garantie par des mensualités, visées au paragraphe 1^{er}, alinéa deux, et paragraphe 2, alinéa trois, et il paie une indemnité administrative de 10 euros. Le montant qu'il doit payer avant le début du contrat de location comme premier paiement pour constituer la garantie, est au moins égal au loyer contractuel pour les habitations qui relèvent du champ d'application de la section II du chapitre VIII ou au loyer réel pour les habitations qui relèvent du champ d'application de la section I^{re} du chapitre VIII.

Il paie le solde de la garantie, majorée de l'indemnité administrative, visée à l'alinéa premier, par des montants égaux dans les dix-huit mois suivants au bailleur. Il effectue les paiements mensuels simultanément avec le paiement du loyer et des charges locatives.

Le locataire a la possibilité de payer le solde en une fois au bailleur avant l'expiration du délai de dix-huit mois.

Si le montant payé par le locataire au bailleur est insuffisant pour payer la somme du loyer, des charges locatives et le montant pour la constitution de la garantie, le montant payé est d'abord affecté au paiement mensuel pour la constitution de la garantie de location. Ensuite, le solde éventuel est affecté au loyer et au charges locatives

Les conditions et le tableau de paiement sont repris dans une annexe jointe au contrat de location et qui est signée pour prise de connaissance par le locataire. Un modèle de l'annexe est mise à disposition par la VMSW."

Art. 40. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2012, il est inséré un chapitre VIIbis, comprenant un article 37bis, rédigé comme suit :

"Chapitre VIIbis. Dispositions applicables en cas de réparation ou de rénovation de l'habitation de location sociale

Art. 37bis. § 1^{er}. 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 ou définitif.

Si 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 réparations dureraient plus de quarante jours calendaires, le loyer est réduit en proportion du temps et de la partie du bien loué de la jouissance de laquelle le locataire est privé.

§ 2. Le locataire consent à un relogement temporaire si le bailleur le juge nécessaire pour cause de travaux de rénovation ou d'adaptation à l'habitation de location sociale. Le relogement peut être de nature temporaire ou définitive. Lors du relogement, le locataire ne doit pas répondre à la condition de revenu visée à l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, 2°. Dans ce cas, le bailleur peut déroger aux règles d'attribution visées aux articles 18 à 29 inclus.

Le locataire peut être relogé temporairement dans une habitation du bailleur ou d'un autre bailleur. Lorsque le bailleur décide de reloger des locataires d'autres bailleurs, il le mentionne au règlement de location interne. Il peut limiter cette possibilité dans le temps, à des locataires d'un bailleur spécifique ou à des locataires qui doivent être relogés suite à un projet de rénovation spécifique. Cette décision peut être revue après échéance d'un délai d'au moins douze mois. Lors d'un relogement temporaire, le locataire ne peut pas rejeter l'offre d'une habitation répondant aux normes visées à l'article 5, § 1^{er}, alinéa trois, du Code flamand du Logement, avec maintien de l'application de l'article 5, § 3, alinéa deux du Code flamand du Logement, comme étant non fondée. Un refus non fondé d'une offre est considérée comme une faute grave en matière des obligations locatives. Le locataire peut également temporairement louer une habitation sur le marché de location privée ou habiter temporairement chez un tiers. Une annexe est jointe au contrat de location existant, mentionnant l'adresse de l'habitation temporaire, la durée envisagée du relogement et, le cas échéant, un état des lieux du logement temporaire et le régime de garantie. Au cas de relogement temporaire dans une habitation de location sociale, le loyer dû pendant la durée des travaux ne peut pas être supérieur au loyer de l'habitation sociale de location qui est rénovée.

A l'issue des travaux de rénovation ou d'adaptation, le locataire est obligé de retourner à l'habitation de location sociale dans la mesure où il peut l'occuper de manière rationnelle. Si tel n'est pas le cas, il déménage vers une autre habitation du bailleur. Dans ce cas, le locataire peut indiquer le type, la localisation et le loyer maximal des habitations, pour lesquelles il souhaite entrer en ligne de compte en application de l'article 10. Deux refus non fondés d'une offre donnent lieu à la fin du contrat de location. Lorsque le bailleur et le locataire conviennent le locataire reste occuper l'habitation initialement destinée au logement temporaire, lorsqu'il peut l'occuper de manière rationnelle, un nouveau contrat de location est conclu comprenant un loyer pour cette habitation. Dans le nouveau contrat de location, des catégories de locataires sont reprises qui étaient déjà fixées dans le contrat de location précédent.

Lorsque le relogement a immédiatement un caractère définitif, le locataire peut indiquer le type, la localisation et le loyer maximal des habitations, pour lesquelles il souhaite entrer en ligne de compte, en application de l'article 10. Dans ce cas, un nouveau contrat de location est conclu, avec un loyer qui est en rapport avec la nouvelle habitation sociale de location. Dans le nouveau contrat de location, des catégories de locataires sont reprises qui étaient déjà fixées dans le contrat de location précédent. Deux refus non fondés d'une offre donnent lieu à la fin du contrat de location."

Art. 41. A l'article 38 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 septembre 2011, entre les alinéas deux et trois, il est inséré un alinéa, rédigé comme suit :

Avec maintien de l'application de l'article 52, § 2, le locataire n'a uniquement droit à cette réduction sociale que lorsqu'il transmet les informations nécessaires au bailleur et lorsque ces informations ne sont pas frauduleuses. Le bailleur peut en tout temps réclamer la réduction accordée lorsqu'il s'avère que cela n'a pas été le cas.

Art. 42. A l'article 42 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 28 octobre 2011, le membre de phrase "à 200 euros" est remplacé par le membre de phrase "au double du loyer minimal qui est d'application pour une habitation avec une valeur marchande inférieure ou égale à 250 euros."

Art. 43. A l'article 45 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008 et modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 12 novembre 2010 et 30 septembre 2011, sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, le membre de phrase "l'article 1, 22°, a)" est remplacé par le membre de phrase "l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, a) et c)";

2° au paragraphe 1^{er}, deuxième alinéa, le membre de phrase « l'article 1^{er}, 22°, a) » est remplacé par le membre de phrase « l'article 1^{er}, 22°, a) » et le membre de phrase « l'article 1^{er}, 22°, c) » est remplacé par le membre de phrase « l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, c) »;

3° au paragraphe 2, alinéa premier, le membre de phrase "l'article 1, 22°, b)" est remplacé par le membre de phrase "l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, b)";

4° au paragraphe 2, il est inséré un nouvel alinéa entre les alinéas premier et deux, rédigé comme suit :

" Lorsque la personne visée à l'alinéa premier répond également à la définition d'une personne à charge visée à l'article 1^{er}, alinéa premier, 22°, c), une réduction est accordée égale au double de la réduction visée à l'alinéa premier, après l'indexation visée à l'article 56, alinéa premier."

Art. 44. A l'article 48 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008 et 6 février 2009, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa deux, 1°, le membre de phrase "prend sa retraite," et les mots "sauf si cela mène à une augmentation du loyer" sont abrogés;

2° à l'alinéa deux, le point 2° est remplacé par la disposition suivante :

"2° lorsque le revenu moyen du locataire d'une habitation est diminué d'au moins 20 % pendant trois mois consécutifs par rapport au revenu pendant l'année de référence;"

3° à l'alinéa deux, 3°, le membre de phrase "lorsque des personnes à charge viennent cohabiter ou lorsque des personnes à charges partent, à l'exception si tel est le résultat d'un décès d'une personne à charge qui ne ressort pas de l'application du cas, visé au point 1°," est abrogé;

4° à l'alinéa deux, il est ajouté un point 4° et un point 5°, rédigés comme suit :

"4° lorsqu'un locataire, dont le revenu est pris en considération lors du calcul du loyer, est mis à la retraite, sauf si cela mène à une augmentation du loyer;

5° lorsque le loyer de base en application de l'article 49, alinéa trois, est remplacé;"

5° à l'alinéa cinq, le membre de phrase "les personnes ont cohabité ou sont parties" est remplacé par les mots "les personnes ont adhéré au contrat de location en cours";

6° il est ajouté un alinéa cinq, sept et six, rédigés comme suit :

Lorsque l'alinéa deux, 4°, s'applique, le loyer réel est adapté au plus tard à partir du premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel les pièces justificatives nécessaires ont été portées à la connaissance du bailleur, compte tenu du revenu actuel du locataire.

Si l'alinéa deux, 5°, s'applique, le loyer réel est adapté à partir du premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel le loyer de base a été remplacé.

Par dérogation à l'article premier, le loyer réel pour le locataire qui prend sa retraite dans l'année calendaire précédant le 1^{er} janvier, tel que visé à l'alinéa premier, le loyer réel, visé à l'article 38, est adapté le 1^{er} janvier au revenu actuel et au nombre de personnes à charge de locataire, sauf si le revenu actuel est supérieur au revenu de l'année de référence. Si l'année de référence est égale à l'année qui suit l'année pendant laquelle le locataire est mise à la retraite, l'ajustement annuel du loyer se fait conformément à l'alinéa premier."

Art. 45. A l'article 52, § 2, alinéa deux, du même arrêté, le point 8° est abrogé.

Art. 46. A l'article 52bis du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 septembre 2011 et remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 mars 2012, sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 1^{er}, alinéa deux, les mots "par un autre locataire" sont remplacés par le membre de phrase par le "Vlaams Woningfonds", une commune, une structure de coopération internationale, un CPAS ou une association CPAS";

2° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :

« § 2. Si un bailleur acquiert une habitation de location sociale, telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 22°, du Code flamand du Logement, il conclut un nouveau contrat de location avec le locataire occupant au moment de l'acquisition, tel que visé à l'article 31 du présent arrêté, qui remplace le contrat de location en cours, même si l'habitation n'est pas occupée de manière rationnelle. La période de transition et le calcul du loyer pendant cette période de transition, visée à l'article 78, § 2, du présent arrêté, s'appliquent.".

Art. 47. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2012, il est inséré un chapitre *Xbis*, comprenant les articles 55bis à 55sexies inclus, rédigé comme suit :

"Chapitre *Xbis*. Location d'habitations de location sociale telle que visée à l'article 91, § 1^{er}, 3° et 4°, du Code flamand du Logement

Art. 55bis. Un bailleur peut louer une habitation de location sociale à une institution locataire. Cette location est possible si elle un des objectifs suivants :

1° le logement d'un groupe cible spécial s'il est démontré que ladite location n'est pas directement possible aux candidats-locataires appartenant à ce groupe-cible par le biais d'un règlement d'attribution locale telle que visée à l'article 26;

2° l'accueil temporaire de personnes avec une viabilité menacée, dans la mesure où cet accueil ne dure pas plus de six mois;

3° la prévention de l'inoccupation en attendant la rénovation par la location avec des contrats de durée déterminée, dans la mesure où les habitations répondent aux conditions visées à l'article 5 du Code flamand du Logement;

4° les équipements communs dans le cadre de la viabilité.

La location en dehors du système de location sociale pour la location d'habitations aux :

1° concierges;

2° personnes ayant une fonction de soutien qui peuvent encourager la viabilité et la sécurité sociale.

Art. 55ter. § 1^{er}. Le loyer pour l'habitation visée à l'article 55bis, alinéa premier, 1°, est égal au loyer que le sous-locataire doit payer à l'institution de location conformément au calcul du loyer qui est applicable au bailleur. Pour calculer ce loyer, l'institution de location remet les données des sous-locataires qui sont nécessaires pour le calcul du loyer, au bailleur.

Si la sous-location d'une habitation visée à l'alinéa premier, est interrompue pendant une certaine période de l'année par inoccupation, le loyer que devait payer le dernier sous-locataire connu est pris en compte pendant cette période.

Par dérogation à l'alinéa premier, le loyer d'une habitation, visée à l'alinéa premier, est convenue entre le bailleur et l'institution de location, si l'habitation est considérée par l'institution de location comme un immeuble de groupe dans lequel les différents sous-locataires peuvent louer indépendamment l'un de l'autre. Le loyer ne peut pas dépasser la valeur marchande visée à l'article 38 et ne peut être inférieure à la moitié de la valeur marchande. En tout cas, le loyer couvre les dépenses. Le loyer est indexé annuellement conformément à l'article 1728bis du Code civil.

§ 2. Le loyer des habitations, visées à l'article 55bis, alinéa premier, 2°, 3° et 4°, est convenu entre le bailleur et l'institution de location. Le loyer ne peut pas dépasser la valeur marchande visée à l'article 38 et ne peut être inférieure à la moitié de la valeur marchande. En tout cas, le loyer couvre les dépenses. Le loyer est indexé annuellement conformément à l'article 1728bis du Code civil.

§ 3. Le loyer pour les habitations visées à l'article 55bis, alinéa deux, est calculé et ajusté conformément au calcul de loyer applicable au bailleur.

Art. 55quater. § 1^{er}. La location visée à l'article 55bis, alinéa premier n'est possible que lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1° le bailleur motive de façon suffisante pourquoi la location dans le système à ce groupe cible est impossible;

2° la commune confirme que la location est conformément à la politique locale des groupes cibles;

3° pour autant qu'il ne s'agit pas d'une location telle que visée à l'article 55ter, § 1^{er}, alinéa trois, le loyer pour ce groupe cible est calculé et adapté conformément au calcul du loyer applicable au bailleur.

Les personnes appartenant au groupe cible particulier, visé à l'article 55bis, alinéa premier, 1°, doivent répondre à la condition de revenu et de propriété, visée à l'article 3, et, le cas échéant, visée à l'article 29.

§ 2. Lorsque, par dérogation à l'article 55bis, alinéa premier, 2°, l'accueil temporaire dure plus de six mois, le loyer est recalculé et adapté à partir du septième mois pour le sous-locataire qui répond aux conditions relatives au revenu et à la propriété, visées à l'article 3, et, le cas échéant, à l'article 29, conformément au calcul du loyer applicable au bailleur.

§ 3. La location, visée à l'article 55bis, alinéa premier, 4°, n'est possible que lorsque la commune confirme que la location a pour objectif l'affectation d'équipements communs dans le cadre de la viabilité.

Art. 55quinquies. Au maximum 1 % du patrimoine du bailleur peut être loué en dehors du système de location sociale. Les habitations qui sont louées pour éviter l'inoccupation en attendant une rénovation, telle que visée à l'article 55bis, alinéa premier, 3°, ne sont pas prises en compte pour ce pourcentage.

Art. 55*sexies*. Si aucun autre local approprié n'est disponible dans le voisinage immédiat, le bailleur peut mettre à disposition une habitation à cette fin dans le cadre de la participation des résidents. L'indemnisation pour la mise à disposition est au maximum égale à la valeur marchande, visée à l'article 38."

Art. 48. Dans l'article 56, alinéa deux, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 28 octobre 2011, le nombre "2011" est remplacé par le nombre "2012".

Art. 49. L'article 70 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 31 août 1999, 6 février 2009, 12 novembre 2010 et 28 octobre 2011, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 70. Pour l'application de l'article 49, le loyer de base, visé à l'article 38, alinéa premier, est considéré comme fixé le 1^{er} janvier 2010, pour les contrats de location conclus avant le 1^{er} janvier 2010.

Pour l'application de l'article 49, le loyer de base minimal, visé à l'article 42, alinéa premier, et la réduction patrimoniale, visée à l'article 43, sont considérés comme fixés en 2012, pour les contrats de location conclus avant le 1^{er} janvier 2012. A partir du moment du remplacement du loyer de base conformément à l'article 49, l'indexation, visée à l'article 49, est d'application. ».

Art. 50. L'article 71 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 71. Les contrats de location courants en dehors du régime de location sociale qui ne sont pas conformes aux articles 55*bis* à 55*quinquies* inclus, sont terminés ou adaptés aux articles 55*bis* à 55*quinquies* inclus, dès que les engagements contractuels le permettent.

Si le nombre d'habitations loué en dehors du régime de location sociale, s'élève à plus de 1 % du patrimoine du bailleur, cette part est réduite à 1 %.

Par dérogation au deuxième alinéa et à l'article 55*quinquies*, des locations supplémentaires en dehors du régime de location sociale peuvent être entamées sur la base de l'article 55*bis*, alinéa premier, 1^o, à condition que :

1^o la construction des habitations ait commencé avant le 12 janvier 2009;

2^o il y ait eu un contrat écrit avant le 12 janvier 2009 avec une partie externe qui prendra les immeubles en location pour ensuite les louer au groupe cible particulier.

Par dérogation aux alinéas premier et deux, et à l'article 55*quinquies*, les habitations louées le 12 janvier 2009 en dehors du régime de location sociale et ayant une fonction autre qu'une fonction de logement, peuvent être relouées en dehors du régime de location sociale en cas de cessation du contrat de location. La valeur marchande, visée à l'article 38 vaut comme loyer pour ces habitations. Le loyer est indexé conformément à l'article 1728*bis* du Code civil."

Art. 51. L'article 72 du même arrêté est abrogé.

Art. 52. A l'article 73, § 2, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, sont apportées les modifications suivantes :

1^o l'alinéa premier est remplacé par la disposition suivante :

"Pour les locataires qui louaient une habitation de location sociale avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement, les réglementations suivantes s'appliquent :

1^o le locataire de référence et la personne qui, au début du contrat de location, est mariée ou cohabite avec lui, ou qui est son partenaire de fait au début du contrat de location, sont considérés comme étant le locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34^o, a), du Code flamand du Logement;

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

3^o le partenaire qui, après le début du contrat de location, est allé cohabiter de fait avec le locataire, visé au point 1^o, est considéré comme étant le locataire, tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34^o, b), du Code flamand du Logement, à condition qu'il cohabite pendant au moins un an et ait signé ou ait l'intention de signer le contrat de location;

4^o toutes les autres personnes, y compris le partenaire, qui n'a pas encore cohabité de fait pendant un an avec le locataire, visé au point 1^o, à l'exception des enfants mineurs qui habitaient l'habitation de location sociale, sont considérées comme étant le locataire, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34^o, c), du Code flamand du Logement, à condition qu'elles se domicilient dans cette habitation ou qu'elles y soient domiciliées."

2^o le deuxième alinéa est remplacé par ce qui suit :

"L'habitation inadaptée du candidat locataire, qui est inscrite avant la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement et qui avait au moins 55 ans au moment de l'inscription et qui occupe l'habitation inadaptée, n'est pas prise en compte pour le contrôle de la condition d'admission, visée à l'article 14, relative à la condition de propriété. Le candidat locataire doit aliéner l'habitation dans un an de l'attribution. Si le locataire peut invoquer des raisons légitimes, il peut demander au bailleur de prolonger le délai d'un an."

3^o l'alinéa trois est abrogé.

4^o l'alinéa quatre existant, qui devient l'alinéa trois, est remplacé par les dispositions suivantes :

"Les locataires qui ont conclu un contrat de location avant le 4 avril 2009, désignent un locataire de référence qui est un locataire tel que visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 34^o, a), ou b), du Code flamand du Logement."

5^o l'alinéa cinq existant est abrogé;

6^o à l'alinéa six existant, qui devient l'alinéa quatre, le membre de phrase "l'article 19, alinéa premier, 2^o, et 3^o" est remplacé par le membre de phrase "l'article 19, alinéa premier, 3^o, et l'article 37*bis*";

7^o l'alinéa sept existant est abrogé.

Art. 53. L'article 73*bis* du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008, est abrogé.

Art. 54. L'article 74 du même arrêté est abrogé.

Art. 55. Dans l'article 76, 2^o, du même arrêté, les mots "le Gouvernement flamand" sont remplacés par les mots "le Ministre".

Art. 56. A l'article 77, § 1^{er}, du même arrêté, le membre de phrase « une association telle que visée à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale » est remplacé par les mots « une association CPAS ».

Art. 57. A l'article 78 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008 et 30 septembre 2011, sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 1^{er}, le membre de phrase « une association telle que visée à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale » est remplacé par les mots « une association CPAS »;

2° au paragraphe 2, l'alinéa premier est remplacé par la disposition suivante :

“Sans préjudice de l'application du paragraphe 1^{er}, alinéa quatre, le loyer est calculé suivant les dispositions du présent paragraphe, lorsqu'une habitation de location sociale, telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 22°, du Code flamand du Logement, est transférée à ou donnée en gestion d'une société de logement social, à l'exclusion des habitations dont le loyer est calculé selon les dispositions des articles 38 à 50 inclus du présent arrêté.”

Art. 58. L'annexe I^{re} au même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et modifiée par les arrêtés du Gouvernement flamand du 30 septembre 2011, est remplacée par l'annexe 1^{re}, qui est jointe au présent arrêté.

Art. 59. L'annexe II au même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, est remplacée par l'annexe 2, jointe au présent arrêté.

Art. 60. A l'article 1^{er}, § 1^{er}, de l'annexe III au même arrêté, il est ajouté un second alinéa, rédigé comme suit :

“Les frais de fonctionnement du bailleur pour le traitement des demandes de déménagement du locataire qui ne relèvent pas de l'application de l'article 19, alinéa premier, ou l'article 37bis 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, sont à charge du locataire.”

CHAPITRE 5. — *Modifications de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 relatif au fonctionnement et à la gestion du “Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant” (Fonds d'Investissement pour la politique terrienne et du logement du Brabant flamand) et modifiant divers arrêtés d'exécution du Code flamand du Logement*

Art. 61. A l'article 1^{er}, alinéa deux, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011 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, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 octobre 2011, le membre de phrase “l'article 1^{er}, 22^o” est remplacé par le membre de phrase “l'article 1^{er}, alinéa premier, 22^o”.

Art. 62. A l'article 4 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 1^{er}, 5°, le membre de phrase “, ou il est inscrit à une adresse de référence telle que visée à l'article 1^{er}, § 2, de la loi précitée” est ajouté;

2° dans le paragraphe 1^{er}, l'alinéa deux est remplacé par ce qui suit :

« Pour l'application de l'alinéa premier, les personnes suivantes ne sont pas considérées comme étant des membres du ménage :

1° le conjoint de la personne qui souhaite s'inscrire, à condition qu'il soit démontré que le mariage est irrémédiablement désuni;

2° une ou plusieurs personnes, autres que la personne visée au point 1°, qui cohabitent au moment de l'inscription avec la personne qui souhaite s'inscrire, et qui de toute évidence ne co-occuperont pas l'habitation de location sociale.”;

3° dans le paragraphe 1^{er}, l'alinéa trois est abrogé;

4° au paragraphe 3, l'alinéa premier est remplacé par la disposition suivante :

“Les habitations suivantes ne sont pas prises en considération pour le contrôle de la condition d'inscription, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 3° :

1° l'habitation qui est située en Région flamande dans les limites d'un plan d'expropriation établi, et occupée par la personne qui souhaite se porter candidat;

2° l'habitation qui est située en Région flamande qui a été déclarée inhabitable ou inadaptée au maximum deux mois avant l'inscription et dont l'évacuation est nécessaire;

3° l'habitation qui est située en Région flamande qui est inadaptée et qui est occupée par une personne handicapée qui souhaite se porter candidat;

4° l'habitation qui est occupée par une personne handicapée qui souhaite se porter candidat qui est inscrite pour une habitation ADL, visée à l'article 1^{er}, 8°, l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 juin 1998 visant à encourager les projets en faveur des personnes ayant un handicap physique habitant de manière autonome dans les quartiers d'habitations sociales;

5° l'habitation située dans une zone de destination spatiale en Belgique où le logement n'est pas autorisé;

6° l'habitation qui est occupée par la personne qui souhaite s'inscrire, et qui a perdu la gestion sur son habitation suite à une déclaration de faillite en application de l'article 16 de la loi sur les faillites du 8 août 1997.”;

5° au paragraphe 3^{er}, il est inséré un nouvel alinéa entre les alinéas premier et deux, rédigé comme suit :

“Dans ce cas, visé à l'alinéa premier, 2°, la personne qui souhaite se porter candidat, doit avoir occupé l'habitation à la date à laquelle l'habitation a été déclarée inhabitable en application de l'article 135 de la Nouvelle Loi communale ou à la date de l'examen de conformité qui a donné lieu à la déclaration d'inhabitabilité ou d'inaptitude en application de l'article 15 ou 16bis du Code flamand du Logement.”;

CHAPITRE 6. — *Dispositions finales*

Art. 63. L'arrêté ministériel du 19 décembre 2008 déterminant les conditions pour la location en dehors du régime de location sociale et la mise à disposition d'habitations sociales en location, modifié par l'arrêté ministériel du 19 janvier 2012, est abrogé.

Art. 64. L'article 3, 6°, l'article 16, 1°, l'article 50, 1° et 3° à 6° inclus, et l'article 52, 1°, 4° à 6° inclus et 8°, du décret du 31 mai 2013 portant modification de divers décrets relatifs au logement, entrent en vigueur.

Art. 65. L'article 17, 2°, l'article 20, 2°, et l'article 24 entrent en vigueur à une date à fixer par le Ministre flamand ayant la politique du logement dans ses attributions.

L'article 29 du présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

L'article 39 du présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2014.

L'article 43 du présent arrêté produit ses effets le 5 décembre 2011.

Art. 66. Le Ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté. Bruxelles, le 4 octobre 2013.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE

Annexe 1^{re} de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Annexe I^{re} à 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;

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

A TITRE D'INFORMATION : CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION SOCIALE

Titre VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand de Logement (ci-après titre VII du Code flamand du Logement) et les arrêtés pris en exécution de ce titre, fixent les conditions pour la location d'habitations de location sociales. Ces conditions portent, entre autres, sur le calcul du loyer, les charges locatives, les obligations des locataires, la garantie, les possibilités de résiliation, les conditions auxquelles le locataire doit répondre de façon permanente.

La location sociale se réalise dans un cadre strictement réglementaire. Il est propre aux dispositions réglementaires qu'elles peuvent être modifiées ou complétées unilatéralement par les autorités lorsque l'intérêt général l'exige. En cas de modification de la réglementation, celle-ci peut donc également avoir des conséquences pour le présent contrat de location. Dès lors, dans le présent contrat de location, il est souvent fait référence à la réglementation. Une explication sur les références à la réglementation est jointe en annexe.

Pour les aspects qui ne sont pas réglés au titre VII du Code flamand du Logement ou à ses arrêtés d'exécution, les dispositions de la section 1^{re} (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) et 2 (Règles relatives aux contrats de location relatives à la résidence principale du locataire en particulier) du livre III, titre VIII, chapitre II du Code Civil sont d'application, si elles ne dérogent pas aux règlements précités ou sont contraires à l'esprit de ceux-ci.

IDENTIFICATION DU LOCATAIRE ET DU BAILLEUR

Article 1^{er} : Les soussignés :

(biffez la mention inutile)

a) La société de logement social SC/SA dont le siège social est établi à, inscrit au registre des personnes morales à, et représenté ici par ...;

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 intercommunal (nom),

représenté par ...;

d) le « Vlaams Woningfonds »;

représenté par ...;

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

M./Madame ...

M./Madame ...

M./Madame ...

M./Madame ...

...

ayant comme adresse

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

(Toutes les personnes majeures qui occuperont l'habitation de location sociale au début du contrat de location, doivent être mentionnées ici et sont tenues de signer le contrat de location. Les personnes majeures qui adhèrent au contrat de location sont reprises à une annexe à joindre au présent contrat de location et signent le présent contrat de location et doivent également être entendues par 'le locataire'.)

OBJET DE LA LOCATION

Art. 2. Le bailleur donne en location au locataire une habitation située

Un état des lieux écrit circonstancié et contradictoire de l'état de l'habitation est établi, conformément à l'article 97 du Code flamand du Logement et 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 (ci-après l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007). L'état des lieux est joint au contrat de location.

Art. 3. L'habitation ne peut être occupée que de façon durable par le locataire, visé à l'article 1er, et par les enfants mineurs vivant sous le même toit et les locataires qui adhèrent ultérieurement au contrat de location.

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

DUREE DE LA LOCATION ET PERIODE D'ESSAI

Art. 4. § 1^{er}. *(biffez la mention inutile)*

Le présent contrat est de durée indéterminée et prend cours le jj/mm/aaaa.

(OU)

Le présent contrat est conclu pour une durée de.....prenant cours le jj/mm/aaaa.

§ 2. Le contrat de 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, adhérant après le début du contrat de location, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de signature du présent contrat de location.

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 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 1er 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. Ajuster l'article 4 à la situation.)

LOYER, FRAIS ET CHARGES

(En regard de la réglementation à appliquer, une des trois versions de l'article 5 reprises ci-dessous, est d'application)

(Lorsque les articles 38 à 50 inclus de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 sont d'application, l'article 5 ci-dessous est d'application)

Art. 5. Le loyer est calculé conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. Le loyer de base est fixé à euros.

Le loyer dû, qui est adapté au revenu du locataire et à la composition de son ménage, et à la qualité du logement, s'élève le premier mois à..... euros.

(1) 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.

(Lorsque l'article 78, § 1er, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 est applicable (calcul du loyer conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994) l'article 5 suivant est d'application)

Art. 5. Le loyer est calculé conformément à l'arrêté du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80ter du Code du Logement. Le loyer de base est fixé à euros.

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'élève 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.

(Lorsque l'article 78, § 1^{er}, alinéas deux, trois et quatre, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 est d'application (alinéa deux : calcul du loyer stipulé par le bailleur de façon autonome / alinéa trois : calcul du loyer par le Fonds flamand du Logement / alinéa quatre : calcul du loyer conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 (1), ou de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990) l'article 5 suivant est d'application (2)) l'article 5 suivant est d'application)

Art. 5. Le loyer s'élève à euros par mois. *(ajouter formule d'indexation si d'habitude)*

Art. 6. Les frais et charges liés à la propriété de l'habitation sont pour le compte du bailleur et sont repris à l'annexe III à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. Lorsque le locataire a droit à une réduction du précompte immobilier, la demande est remplie par le bailleur et introduite auprès du service compétent. La comptabilisation de la réduction du précompte immobilier dans le loyer se fait conformément à l'arrêté de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 7. Les frais et charges liés à l'utilisation et à la jouissance de l'habitation et à l'occupation, sont pour le compte du bailleur et sont repris à l'annexe III à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Le mode d'imputation des frais et charges, y compris le décompte annuel, se fait conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Lors de l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement mensuel pour les frais et charges s'élève à ... euros.

Art. 8. 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.

GARANTIE

Art. 9. La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de location à respecter par le locataire sur la base du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution.

La garantie est constituée conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 10. 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. La garantie est comptabilisée conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

ARRIERE / PAIEMENT INDU

Art. 11. Lorsque le locataire omet de payer le loyer, les frais et charges ou la garantie avant le dixième jour du deuxième mois suivant le mois dans lequel la somme est due et faute de cession de salaire signifié par acte distinct, le bailleur peut augmenter la somme arriérée de 10 %. Dans ce cas, la somme arriérée peut également être majorée des intérêts légaux.

Art. 12. Dans le cas où le locataire a payé plus que la somme due en application du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution ou du présent contrat, la somme payée en trop doit lui être remboursée à sa demande. Par dérogation à l'article 1728^{quater} du Code Civil, cette demande peut être envoyée au bailleur par lettre ordinaire. Le remboursement ne peut être exigé que pour les montants qui expirent et ont été payés pendant les cinq ans précédant cette demande. La demande de remboursement se prescrit dans un délai d'un an à compter de la demande de remboursement.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Art. 13. 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. 14. 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 la garantie et de la nécessité éventuelle de déménagement temporaire.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Art. 15. 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 du ménage doit être notifiée par écrit au bailleur dans un mois. Le locataire ne peut faire occuper l'habitation par une personne de façon durable que si cette personne est adhérente à ce contrat de location.

Art. 16. Le locataire est solidairement et indivisiblement tenu au paiement du loyer, de la garantie, des charges locatives et de l'indemnisation éventuelle des dommages constatés à l'expiration du contrat de location qui dépassent la garantie.

Art. 17. Le locataire est tenu à communiquer sans délai les éléments nécessaires au calcul du loyer dû, si le bailleur en fait la demande.

Art. 18. 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. 19. *(s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé)* Le locataire est tenu de montrer la disposition à apprendre le néerlandais.

Art. 20. *(s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à l'intégration civique, ou si le locataire ne doit pas satisfaire à cette condition, le présent article peut être supprimé)* Le locataire est tenu de suivre le parcours d'intégration civique.

Art. 21. *(applicable seulement si l'attribution est subordonnée à la conclusion d'une convention d'encadrement conformément au titre VII du Code flamand du Logement)* Le locataire est tenu de respecter les accords repris à la convention d'encadrement établie comme condition pour l'attribution d'une habitation de location sociale.

Art. 22. *(applicable seulement si l'habitation est une habitation AVJ ou une habitation adaptée au logement d'une personne handicapée)* Le locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers une autre habitation de location sociale si l'habitation est adaptée aux possibilités physiques de personnes handicapées, et si l'habitation n'est plus occupée par une personne qui en a besoin. Le bailleur peut accorder une dérogation limitée.

(applicable seulement si l'habitation est un logement social à assistance) Le locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers une autre habitation de location sociale si l'habitation est un logement sociale à assistance, et si elle n'est plus occupée par une personne âgée d'au moins 65 ans. Le bailleur peut accorder une dérogation limitée.

Art. 23. 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 de ces travaux d'entretien et de réparation d'une période représentative. Il est annuellement adapté au 1^{er} janvier à l'évolution de l'indice de santé (base 2004), vers l'indice de santé du mois de juin de l'année précédente et ayant comme base l'indice de santé de ... pour le mois de juin... *(l'année est l'année dans laquelle le contrat de location est conclu si le contrat de location est conclu après le 30 juin et de l'année précédente si le contrat de location est conclu avant le 1^{er} juillet)*. Le résultat est arrondi au premier nombre naturel suivant. 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 bailleur peut établir un plan de paiement.

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. 24. Si 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.

Le locataire doit consentir à un relogement temporaire si le bailleur le juge nécessaire pour cause de travaux de rénovation ou d'adaptation au bien loué. Les conditions sont reprises à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 25. Le locataire peut seulement apporter des modifications à l'habitation et ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du bailleur, sous réserve ou non 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, sauf convenu autrement.

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. 26. 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. 27. Le locataire peut seulement détenir des animaux dans le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra exclusivement compte en la matière des nuisances exagérées pour les voisins.

Art. 28. Le locataire donne son consentement au bailleur pour faire appel au CPAS en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

ASSURANCE

Art. 29. 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. 30. Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. La résiliation ne vaut que pour lui.

Il n'y a aucun préavis pour le locataire si d'autres locataires continuent à vivre dans l'habitation, qui en ont le droit conformément au titre VII du Code flamand du Logement. Autrement le délai de préavis est de trois mois, sauf si le locataire est admis dans un centre de soins résidentiel ou une structure d'accueil résidentiel de personnes handicapées. Dans ce cas le délai de préavis est d'un mois. 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 conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 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.

Art. 31. Le bailleur résilie le contrat de location dans les cas visés à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

La résiliation du contrat de location par le bailleur s'applique à tous les locataires.

Art. 32. Le contrat de location est dissolu de droit si le dernier locataire ayant le droit d'occuper l'habitation conformément au titre VII du Code flamand du Logement, a un droit personnel pour occuper l'habitation, décède ou a résilié le contrat de location ou n'occupe plus l'habitation comme résidence principale sans avoir résilié le contrat de location. Les modalités sont reprises à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Conformément au droit commun de location, le locataire peut 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. 33. Pendant le préavis ou le délai de dissolution du contrat de location, 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 de l'habitation à un endroit bien visible pendant le préavis ou le délai de dissolution.

Art. 34. 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.

Le bailleur et le locataire fixent de commun accord la date et l'heure de l'état des lieux et ce dans un délai d'un mois suivant la cessation du contrat de location.

Lorsque le locataire ou son représentant n'est pas présent les date et heure fixées, tous les locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de l'état des lieux, sauf si un cas de force majeure est démontré.

LITIGES

Art. 35. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de.....

ELECTION DU DOMICILE

Art. 36. 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. 37. (*supprimer si ceci ne s'applique pas*) Un règlement d'ordre intérieur est joint au présent contrat et y fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires au titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution sont considérées comme étant non écrites.

ENREGISTREMENT

Art. 38. 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 locataire(s),

(1) Arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative

(2) Arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relative à la politique du logement.

Bruxelles, le 4 octobre 2013.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,

F. VAN DEN BOSSCHE

Annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Annexe II à 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

Annexe II. — Contrat type pour la sous-location d'habitations de location sociales en application du titre VII du Code flamand du Logement (SVK)

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".

A TITRE D'INFORMATION : CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION SOCIALE

Titre VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand de Logement (ci-après titre VII du Code flamand du Logement) et les arrêtés pris en exécution de ce titre, fixent les conditions pour la location d'habitations de location sociales. Ces conditions portent sur, entre autres, le calcul du loyer, les charges locatives, les obligations des locataires, la garantie, les possibilités de résiliation, les conditions auxquelles le locataire doit répondre de façon permanente.

La location sociale se réalise dans un cadre strictement réglementaire. Il est propre aux dispositions réglementaires qu'elles peuvent être modifiées ou complétées unilatéralement par les autorités lorsque l'intérêt général l'exige. En cas de modification de la réglementation, celle-ci peut donc également avoir des conséquences pour ce contrat de sous-location. Dès lors, dans ce contrat de location, il est souvent fait référence à la réglementation. Une explication sur les références à la réglementation est jointe en annexe.

Pour les aspects qui ne sont pas réglés au titre VII du Code flamand du Logement ou à ses arrêtés d'exécution, les dispositions de la section 1re (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) et 2 (Règles relatives aux contrats de sous-location relatives à la résidence principale du locataire en particulier) du livre III, titre VIII, chapitre II du Code Civil sont d'application, si elles ne dérogent pas aux règlements précités ou sont contraires à l'esprit de ceux-ci.

IDENTIFICATION DU SOUS-LOCATAIRE ET DU SVK (OFFICE DE LOCATION SOCIALE)

Article 1^{er} : Les soussignés :

(biffez la mention inutile)

a) le SVK (nom, adresse, commune).....

représenté par : ...;

ci-après appelé " le SVK ", d'une part et

M./Madame ...

M./Madame ...

M./Madame ...

M./Madame ...

...

ayant comme adresse

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

(Toutes les personnes majeures qui occuperont l'habitation de location sociale au début du contrat de sous-location, doivent être mentionnées ici et sont tenues de signer le contrat de sous-location. Les personnes majeures qui adhèrent ultérieurement au contrat de sous-location sont reprises à une annexe à joindre au présent contrat de sous-location et signent le présent contrat de sous-location et doivent également être entendues par 'le sous-locataire'.)

OBJET DE LA LOCATION

Art. 2. Le SVK donne en location au sous-locataire une habitation située

Un état des lieux écrit circonstancié et contradictoire de l'état de l'habitation est établi, conformément à l'article 97 du Code flamand du Logement et 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 (ci-après l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007). L'état des lieux est joint au contrat de sous-location.

Art. 3. L'habitation ne peut être occupée que de façon durable par le sous-locataire, visé à l'article 1er, et par les enfants mineurs vivant sous le même toit et les locataires qui adhèrent ultérieurement au contrat de sous-location.

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

Le sous-locataire ne peut utiliser l'habitation, ni entièrement, ni partiellement pour l'exécution de son activité professionnelle telle que visée à l'article 7, § 1er, 2°, a) du Code de l'Impôt sur les revenus du 10 avril 1992.

DUREE DE LA SOUS-LOCATION ET PERIODE D'ESSAI

Art. 4. Le contrat de sous-location est en principe conclu 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, adhérant après le début du contrat de sous-location, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de signature du présent contrat de sous-location.

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

Le contrat de sous-location ne peut sous aucun prétexte dépasser la durée du contrat principal de location.

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 locataires en cas de rénovation, qui étaient déjà le 1er janvier 2008 locataires d'une habitation de location 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. Ajuster l'article 4 à la situation.)

LOYER ET INDEXATION

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.

Art. 6. *(biffez la mention inutile)*

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.

L'indexation peut se faire au plus tôt à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location, suivant la formule :

loyer de base x nouvel indice

indice initial

L'indice original est égal à l'indice à la santé du mois précédant la signature du contrat de sous-location. le nouvel indice est égal à l'indice à la santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location.

L'indexation n'est applicable que sur demande écrite de la partie intéressée et ne produit ses effets rétroactifs que jusqu'à trois mois avant la demande.

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.

FRAIS ET CHARGES

Art. 8. 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. 9. Les frais et charges qui sont à charge du sous-locataire, sont ceux liés à l'utilisation, à la jouissance et l'occupation, et sont fixés conformément aux dispositions de la section 1re (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) et 2 (Règles relatives aux contrats de location relatives à la résidence principale du locataire en particulier) du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code Civil.

Art. 10. Le décompte des frais et charges se fait par des mensualités fixes ou des paiements anticipés mensuels. Le bailleur peut également opter pour une combinaison des deux systèmes.

Les frais et charges pour lesquels l'imputation d'un montant fixe a été fixée, sont payables 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.

Les frais et charges pour lesquels l'imputation sans montant fixe a été fixée, peuvent être réglés 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. 11. 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.

GARANTIE

Art. 12. La garantie couvre toutes les obligations résultant du contrat de location à respecter par le locataire sur la base du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution.

La garantie est constituée conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 13. 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.

ARRIERES / PAIEMENT INDU

Art. 14. Lorsque le sous-locataire omet de payer le loyer, les frais et charges ou la garantie avant le dixième jour du deuxième mois suivant le mois dans lequel la somme est due et faute de cession de salaire signifié par acte distinct, le SVK peut augmenter la somme arriérée de 10 %. Dans ce cas, la somme arriérée peut être majorée des intérêts légaux.

Art. 15. Dans le cas où le sous-locataire a payé plus que la somme due en application du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution ou du présent contrat, la somme payée en trop doit lui être remboursée à sa demande. Par dérogation à l'article 1728^{quater} du Code Civil, cette demande peut être envoyée au SVK par lettre ordinaire. Le remboursement ne peut être exigé que pour les montants qui expirent et ont été payés pendant les cinq ans précédant la demande. La demande de remboursement se prescrit dans un délai d'un an à compter de la demande de remboursement.

OBLIGATIONS DU SVK

Art. 16. 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.

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. 17. 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 du ménage doit être notifiée par écrit au SVK dans un mois. Le sous-locataire ne peut faire occuper l'habitation par une personne de façon durable que si cette personne est adhérente à ce contrat de sous-location.

Art. 18. Le sous-locataire est solidairement et indivisiblement tenu au paiement du loyer, de la garantie, des charges locatives et de l'indemnisation des dommages constatés à l'expiration du contrat de sous-location qui dépassent la garantie.

Art. 19. 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. 20. (*s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé*) Le sous-locataire est tenu de montrer la disposition à apprendre le néerlandais.

Art. 21. (*s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à l'intégration civique, ou si le locataire ne doit pas satisfaire à cette condition, le présent article peut être supprimé*) Le sous-locataire est tenu de suivre le parcours d'intégration civique.

Art. 22. (*applicable seulement si l'attribution est subordonnée à la conclusion d'une convention d'encadrement conformément au titre VII du Code flamand du Logement*) Le sous-locataire est tenu de respecter les accords repris à la convention d'encadrement établie comme condition pour l'attribution d'une habitation de location sociale.

Art. 23. (*applicable seulement si l'habitation est une habitation AVJ ou une habitation adaptée au logement d'une personne handicapée*) Le sous-locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers une autre habitation de location sociale, si l'habitation est adaptée aux possibilités physiques de personnes handicapées, et si l'habitation n'est plus occupée par une personne qui en a besoin. Le bailleur peut accorder une dérogation limitée.

(*applicable seulement si l'habitation est un logement social à assistance*) Le locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers une autre habitation de location sociale si l'habitation est un logement sociale à assistance, et si elle n'est plus occupée par une personne âgée d'au moins 65 ans. Le bailleur peut accorder une dérogation limitée.

Art. 24. 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 sous-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. 25. Si l'habitation requiert des réparations nécessaires ou urgentes qui ne peuvent être remises jusqu'à la fin de la sous-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. 26. Le sous-locataire peut seulement apporter des modifications à l'habitation et ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du SVK, sous réserve ou non 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, sauf convenu autrement.

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. 27. 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. 28. 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 des nuisances exagérées pour les voisins.

Art. 29. Le sous-locataire donne son consentement au SVK pour faire appel au CPAS en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

ASSURANCE

Art. 30. 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.

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.

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.)

FIN DU CONTRAT

Art. 31. 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.
- 4° par dissolution de droit du contrat de sous-location.

A. Les possibilités de cessation du contrat de sous-location par le sous-locataire

Art. 32. Le sous-locataire peut résilier le contrat de sous-location à tout moment conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. La résiliation ne vaut que pour lui.

Il n'y a aucun préavis pour le sous-locataire si d'autres locataires continuent à vivre dans l'habitation, qui en ont le droit conformément au titre VII du Code flamand du Logement. Autrement le délai de préavis est de trois mois, sauf si le locataire est admis dans un centre de soins résidentiel ou une structure d'accueil résidentiel de personnes handicapées. Dans ce cas le délai de préavis est d'un mois. Le délai de résiliation court à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel la résiliation a été notifiée au sous-locataire par lettre recommandée.

Si un sous-locataire n'occupe plus l'habitation en tant que domicile principal et s'il néglige de résilier le contrat de sous-location, le contrat de sous-location est dissolu de droit conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 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.

B. La résiliation du contrat de sous-location par le SVK

Art. 33. Le SVK résilie le contrat de sous-location dans les cas visés à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

La résiliation du contrat de sous-location par le SVK s'applique à tous les sous-locataires.

C. La durée et les possibilités de cessation du contrat de sous-location en cas de cassation du contrat principal de location (*supprimer s'il ne s'agit pas d'un contrat de sous-location*)

Art. 34. 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. 35. 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 terminé par résiliation à l'échéance de la durée convenue le/...../..... .

Lorsque le contrat principal de location n'est pas résilié avant la fin du contrat principal de location, le présent contrat de sous-location est prolongé comme suit :

(biffez la mention inutile)

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. 36. 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

(biffez la mention inutile)

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

C. 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.

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)

2. Droit de résiliation pour travaux de transformation

Choisissez A, B ou C. Le SVK peut offrir la possibilité au 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.)

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 18 et le SVK peut se faire communiquer certaines pièces ou documents dont il doit ressortir que les travaux envisagés répondent aux conditions.

Le 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.)*

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

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.)

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 :

...
...
...
...

D. Dissolution de droit du contrat de sous-location

Art. 37. Le contrat de sous-location est dissolu de droit si le dernier sous-locataire qui, conformément au titre VII du Code flamand du Logement, a un droit personnel d'occuper l'habitation, décède ou a résilié le contrat de sous-location ou n'occupe plus l'habitation en tant que résidence principale sans avoir résilié le contrat de sous-location. Les modalités sont reprises à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007

Conformément au droit commun de location, le sous-locataire peut s'adresser, en cas de dissolution du contrat de sous-location par le SVK, au juge de paix, qui est chargé de juger sur la demande de dissolution juridique.

Art. 38. 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.

Art. 39. 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. 40. A la fin de ce 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.

Le SVK et le sous-locataire fixent de commun accord la date et l'heure de l'état des lieux et ce dans un délai d'un mois suivant la cessation du contrat de sous-location.

Lorsque le sous-locataire ou son représentant n'est pas présent les date et heure fixées, tous les sous-locataires reconnaissent inconditionnellement l'exactitude de l'état des lieux, sauf si un cas de force majeure est démontré.

LITIGES

Art. 41. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de.....

ELECTION DU DOMICILE

Art. 42. 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

Art. 43. *(supprimer si ceci ne s'applique pas)* Un règlement d'ordre intérieur est joint au présent contrat et y fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires au titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêté d'exécution sont considérées comme étant non écrites.

ENREGISTREMENT

Art. 44. 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(s) sous-locataire(s),

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 modifiant diverses dispositions relative à la politique du logement.

Bruxelles, le 4 octobre 2013.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

La Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale,
F. VAN DEN BOSSCHE