

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

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**VLAAMSE OVERHEID**

[C – 2019/14216]

**24 MEI 2019. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid**

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 2, § 2, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011, artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, artikel 41, § 2, derde lid, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 42, eerste lid, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, artikel 52, gewijzigd bij de decreten van 27 juni 2003, 31 mei 2013 en 11 december 2015, artikel 79, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006, 31 mei 2013 en 19 december 2014, artikel 79bis, ingevoegd bij het decreet van 9 november 2018, artikel 91, § 1, tweede lid, 3°, en 4°, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, en § 2, vervangen bij het decreet van 15 december 2006 en gewijzigd bij de decreten van 23 maart 2012 en 31 januari 2014, artikel 92, § 1, tweede en derde lid, en § 2, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 93, § 1, tweede lid, 2°, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 94, eerste lid, artikel 95, § 1, eerste lid, vijfde lid, 3°, en 4°, en achtste lid, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 96, § 1, eerste lid, artikel 97, § 2, eerste lid, en § 4, vervangen bij het decreet van 23 maart 2018 en gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 97bis, § 4 en § 5, ingevoegd bij het decreet van 14 oktober 2016 en gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, artikel 98, § 2, derde lid, 2°, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019 en artikel 99, § 1, vervangen bij het decreet van 15 december 2006;

Gelet op het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, artikel 41;

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;

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 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders;

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 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019 tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 10 juli 2018;

Gelet op advies 2018-24 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 27 september 2018;

Gelet op nr. advies 28/2019 van de Gegevensbeschermingsautoriteit, gegeven op 6 februari 2019;

Gelet op advies 65.779/3 van de Raad van State, gegeven op 9 mei 2019, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

Besluit :

*HOOFDSTUK 1. — Wijziging 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*

**Artikel 1.** In artikel 16 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, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en 13 september 2013, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Voor de huur mag het inkomen op de referentiedatum, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, a), niet meer bedragen dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 3, 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. In afwijking van artikel 1, eerste lid, 6° en 7°, worden voor de toepassing van dit lid het begrip referentie-inkomen, vermeld in artikel 1, eerste lid, 20°, en het begrip persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, van hetzelfde besluit gehanteerd.”

**HOOFDSTUK 2.** — *Wijziging 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. 2.** In artikel 1 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, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 15°, wordt de zinsnede “artikel 2, § 1, eerste lid, 34°” vervangen door de zinsnede “artikel 91, § 1, eerste lid, 1°”;

2° in het derde lid wordt de zinsnede “22°” vervangen door de zinsnede “19°, c)”.

**HOOFDSTUK 3.** — *Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders*

**Art. 3.** In artikel 1, § 1, vijfde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt de zinsnede “22°” vervangen door de zinsnede “19°”.

**Art. 4.** In artikel 5, eerste lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt de zinsnede “§ 2” vervangen door de zinsnede “§ 3”.

**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. 5.** 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, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

1° actueel besteedbaar inkomen: het verschil tussen enerzijds de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het actueel besteedbare inkomen;

2° ADL-centrum: het centrale dienstlokaal waar de hulpaanvraag aankomt en vanwaaruit een vergunde zorgaanbieder assistentie bij de activiteiten van het dagelijkse leven verstrekt en coördineert;

3° ADL-cluster: een geheel van twaalf tot vijftien ADL-woningen, geïntegreerd in een sociale woonwijk en verbonden met een ADL-centrum via een communicatie- en oproepsysteem;

4° ADL-woning: een woongelegenheid die aangepast en uitgerust is om de activiteiten van het dagelijkse leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, die gesubsidieerd is op basis van artikel 72 van de Vlaamse Wooncode en die zich bevindt in een ADL-cluster;

5° agentschap Wonen-Vlaanderen: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;

6° algemene verordening gegevensbescherming: verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming);

7° basistaalvaardigheid Nederlands: het niveau van het Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen;

8° dakloze: de persoon die niet over een eigen woongelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een instelling of opvanginitiatief verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheid ter beschikking wordt gesteld;

9° huidige inkomsten: de som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden:

a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;

b) het leefloon;

c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling;

10° intermediaire instelling: openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorziening of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent als vermeld in artikel 91, § 1, 3°, van de Vlaamse Wooncode;

11° intern huurreglement: een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit besluit waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 25 tot en met 28 worden opgenomen;

12° Kruispuntbank Inburgering: de Kruispuntbank Inburgering, vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 januari 2016 houdende de uitvoering van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;

13° mantelzorg: de zorg, vermeld in artikel 2, 11°, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;

14° mantelzorger: de persoon, vermeld in artikel 2, 10°, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;

15° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

16° noodwoning: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden;

17° organisaties, belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid: het Agentschap Integratie en Inburgering, vermeld in artikel 17, § 2, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Antwerpen vzw, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Gent vzw en het Huis van het Nederlands Brussel vzw;

18° perceel, bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, met uitsluiting van woonuitbreidingsgebied, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of op de plannen van aanleg, die aan een uitgeruste weg liggen als vermeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, alsook alle percelen waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat;

19° persoon ten laste:

a) het kind dat bij de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;

b) het kind van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder, de huurder of van een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder, de huurder of bij een van de gezinsleden, maar er op regelmatige basis verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;

c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast;

20° referentie-inkomen: de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;

b) het leefloon;

c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;

21° sociale assistentiewoning: een woning als vermeld in artikel 4, § 1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;

22° toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode;

23° vergunde zorgaanbieder: een zorgaanbieder die conform artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap vergund is om niet rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning aan te bieden;

24° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De minister kan de nadere regels vaststellen voor de berekening van het huidige inkomen, vermeld in het eerste lid, 9°.

Een afschrift van het intern huurreglement, vermeld in het eerste lid, 11°, en latere wijzigingen worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 20°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°, 9° en 20°, wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.”.

**Art. 6.** In artikel 1*bis* van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, en vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b)” vervangen door de zinsnede “artikel 91, § 1, eerste lid, 1°, c)”.

**Art. 7.** In hoofdstuk III van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt het opschrift “Afdeling I. Algemene inschrijvingsvoorwaarden” opgeheven.

**Art. 8.** In artikel 3 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 tot en met 3 worden vervangen door wat volgt:

“§ 1. Ter uitvoering van artikel 93, § 1, tweede lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:

1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;

2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;

5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4° hebben ingebracht;

6° de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in paragraaf 3, niet overschrijdt.

Ter uitvoering van artikel 93, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode kan ook een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW, zich inschrijven.

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een ADL-woning, geldt ook de voorwaarde dat hij bereid moet zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent, waarin wordt voorzien dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 over de besteding van het budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over organisatiegebonden kosten voor vergunde zorgaanbieders wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten als vermeld in tabel 1 die als bijlage is gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 over de indiening en de afhandeling van de aanvraag van een budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over de terbeschikkingstelling van dat budget of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van de omslagsleutel vermeld in artikel 17, derde en vierde lid, van het voormelde besluit van 27 november 2015, overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten. De verhuurder kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, 1° tot en met 4°, kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

§ 3. De grenzen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 6°, zijn vastgesteld op:

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

2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;

3° 30.365 euro voor andere personen, verhoogd met 1697 euro per persoon ten laste.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, 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.

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de voorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 6°, als de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen van de persoon die zich wil inschrijven, in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid.

Als de persoon die zich wil inschrijven, geen referentie-inkomen heeft, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.;

2° in paragraaf 4, eerste lid, wordt de zinsnede "inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, en tweede lid, 2°" vervangen door de zinsnede "onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid";

3° in paragraaf 4, eerste lid, wordt punt 1° opgeheven;

4° in paragraaf 4, eerste lid, 3°, worden de woorden "onaangepast is" vervangen door de woorden "onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap";

5° in paragraaf 4, eerste lid, 7°, wordt de zinsnede "artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997" vervangen door de zinsnede "artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek".

**Art. 9.** In artikel 7 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt opgeheven;

2° aan het bestaande vijfde lid, dat het vierde lid wordt, wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:

"De minister stelt ook de wijze vast waarop inschrijvingsregisters van twee of meer verhuurders worden samengevoegd."

**Art. 10.** In artikel 8 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, 4 oktober 2013 en 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "2°" vervangen door de zinsnede "6°";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in artikel 3, § 3, eerste lid, overschrijdt, voldoet de persoon toch om ingeschreven te blijven als het huidige inkomen onder die grens ligt.”.

**Art. 11.** In artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 2° opgeheven;

2° in het eerste lid wordt een punt 6°*bis* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“6°*bis* de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet melden en dat de rationele bezetting in voorkomend geval wordt aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;”;

3° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De regels, vermeld in het eerste lid, 6° en 6°*bis*, zijn niet van toepassing voor verhuurders die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21, toepassen.”;

4° het vijfde en het zesde lid worden vervangen door wat volgt:

“De verhuurder deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de verhuurder te laten bezorgen aan de andere verhuurders die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

De verhuurder bezorgt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen.”.

**Art. 12.** In artikel 10 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, 4 oktober 2013 en 30 november 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede tot en met het vijfde lid worden opgeheven;

2° het bestaande zesde lid, dat het tweede lid wordt, wordt vervangen door wat volgt:

“De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. Deze bepaling is niet van toepassing voor verhuurders die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21, toepassen.”;

3° het zevende lid wordt opgeheven.

**Art. 13.** In artikel 11 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, 15 juli 2016, 23 december 2016 en 7 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, punt 6°, wordt de zinsnede “artikel 30” vervangen door de zinsnede “artikel 30, § 1,”;

2° in het eerste lid wordt punt 7°*bis* opgeheven;

3° in het eerste lid worden punt 8° en 9° vervangen door wat volgt:

“8° de melding dat de verhuurder overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit verkrijgt;

9° de melding dat als de kandidaat-huurder na de inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, hij de verhuurder daarvan op de hoogte moet brengen;”;

4° in het eerste lid, 10°, worden de woorden “op de inschrijvingsregisters” opgeheven;

5° in het tweede lid worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “verhuurder” en de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “verhuurders” en de woorden “dertig dagen” door de woorden “een maand”.

**Art. 14.** In artikel 12 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “2°” vervangen door de zinsnede “6°”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 4°, worden de woorden “onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw” vervangen door de woorden “te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens”;

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

“2° als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot 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 de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven.”.

**Art. 15.** In hoofdstuk V van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017, wordt afdeling I, die bestaat uit artikel 13, opgeheven.

**Art. 16.** Artikel 14 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 4 oktober 2013 en 23 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 14. Ter uitvoering van artikel 95, § 1, van de Vlaamse Wooncode zijn de toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1. Artikel 3, § 2 tot en met § 4 is van overeenkomstige toepassing.

Als artikel 3, § 2 en § 4, eerste lid, 2° tot en met 4°, 6° en 7°, van toepassing is, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, voldoen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.”.

**Art. 17.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018, wordt een artikel *17bis* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. *17bis*. De huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De verhuurder bepaalt in het interne huurreglement de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd.”.

**Art. 18.** In artikel 18, vierde lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 en 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “6°,” vervangen door de zinsnede “6°, of 6°bis,” en wordt de zinsnede “met inachtneming van de voorrangsregels vermeld in artikel 19” vervangen door de zinsnede “op basis van artikel 19, eerste lid, 4°”.

**Art. 19.** In artikel 19 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1<sup>ter</sup>, wordt de zinsnede “12°” vervangen door de zinsnede “11°, b), c) en d)”;

2° in het eerste lid, 1<sup>quater</sup>, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “vijfde”;

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

“3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;”;

4° in het eerste lid wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

“6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 15 of *16bis* van de Vlaamse Wooncode, als die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken “Omhuysel” of “Binnenstructuur” heeft ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;”;

5° in het eerste lid wordt punt 7° opgeheven;

6° het tweede en het derde lid worden vervangen door wat volgt:

“Een woning, een onroerend of roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°. Om in aanmerking te komen voor die voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7, en als de kandidaat-huurder het onroerend of roerend goed, vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, nog bewoont of in een noodwoning woont.”;

7° tussen het derde en het vierde lid worden twee leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“De voorrang, vermeld in het eerste lid, 6°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.”;

8° in het bestaande vijfde lid, dat het zevende lid wordt, worden de woorden “zijn weigering” vervangen door de woorden “een ongegronde weigering”.

**Art. 20.** In artikel 20 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “artikelen 28 en 29” vervangen door de zinsnede “artikel 28 en artikel 29, zoals dat van kracht was voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen van het woonbeleid”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 2° opgeheven;

3° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede “2°” vervangen door de zinsnede “6°”;

4° in paragraaf 4 wordt de zin “Hij brengt zijn beslissing ter kennis van de toezichthouder.” opgeheven.

**Art. 21.** In artikel 22 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zinsnede “de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen” vervangen door de zinsnede “artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek”;

2° in het derde lid wordt het woord “fysische” vervangen door het woord “fysieke” en wordt de zin “In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder.” opgeheven.

**Art. 22.** Artikel 23 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 23.** In artikel 24, § 2, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste tot en met het derde lid worden vervangen door wat volgt:

“Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;

2° een dakloze.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

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

1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;

2° een dakloze.”;

2° in het negende lid, wordt de zinsnede “De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en” vervangen door de zinsnede “De verhuurder kan, samen met”.

**Art. 24.** In hoofdstuk V van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017, wordt in het opschrift van afdeling V de zinsnede “derde lid, 3°” vervangen door de zinsnede “vijfde lid, 4°”.

**Art. 25.** In afdeling V van hoofdstuk V van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden in het opschrift van onderafdeling II de woorden “en goedkeuring” opgeheven.

**Art. 26.** Artikel 26 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en 30 september 2011, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 26. § 1. Ter uitvoering van artikel 95, § 1, vijfde lid, 4°, van de Vlaamse Wooncode kan de gemeente als ze rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de regels, vermeld in artikel 18 tot en met 21.

Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of op een deel ervan. De sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

§ 2. De gemeente bezorgt het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen. In het toewijzingsreglement worden de objectieve gegevens opgenomen ter onderbouwing van de noodzaak om een toewijzingsreglement op te stellen.

Het administratieve dossier bevat het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren, het bewijs dat er lokaal overleg is gevoerd en, in voorkomend geval, het doelgroepenplan, vermeld in artikel 28, § 2.

De minister beschikt over een termijn van vijftien kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratieve dossier aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement aangetekend wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het toewijzingsreglement.

De minister kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen, met een kennisgeving daarvan aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

De minister bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De verhuurder integreert de bepalingen uit het toewijzingsreglement in het interne huurreglement.”.

**Art. 27.** In artikel 27 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 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden punt 5° en 6° vervangen door wat volgt:

“5° die mantelzorg verleent aan een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;

6° die mantelzorg ontvangt van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.”;

2° in het tweede lid wordt de zinsnede “, en de afwijkende toewijzingsregels ter bevordering van de leefbaarheid, vermeld in artikel 29” opgeheven.

**Art. 28.** In artikel 28 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009 en 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

“De gemeente kan maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.”;

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “19 maart 2004” vervangen door de zinsnede “9 februari 2018”.

**Art. 29.** In afdeling V van hoofdstuk V van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, wordt onderafdeling V, die bestaat uit artikel 29, opgeheven.

**Art. 30.** In artikel 29bis van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het vijfde lid worden de woorden “of een welzijns- of gezondheidsvoorziening” toegevoegd;

2° er wordt een zesde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan de verhuurder, om een uithuiszetting te voorkomen, de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.”.

**Art. 31.** In artikel 30 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§ 1. Overeenkomstig artikel 95, § 1, achtste lid, van de Vlaamse Wooncode kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;

2° hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° quater, en artikel 21, § 2, eerste lid, 1° bis. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 1°, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “artikel 97bis, § 4, derde lid, en § 5” vervangen door de zinsnede “artikel 97bis, § 3, vierde lid, en § 4, derde lid”.

**Art. 32.** Artikel 31 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, 4 oktober 2013 en 23 december 2016, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 31. De overeenkomsten voor de verhuring of onderverhuring worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten, opgenomen in bijlage I en II, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Ter uitvoering van artikel 97bis, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode hebben de huurovereenkomsten die gesloten worden vanaf 1 maart 2017 een duur van negen jaar.

Voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, kan een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten.

De verhuurder bezorgt op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen.

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 97, § 4, van de Vlaamse Wooncode, niet meer dan 27 euro.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen stelt de toelichting op, vermeld in artikel 92, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, en past die toelichting aan als de regelgeving wijzigt.”.

**Art. 33.** Artikel 33 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2018, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 33. § 1. Ter uitvoering van artikel 96, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode worden de volgende algemene uitzonderingen toegestaan:

1° de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

2° de verwerving ten kosteloze titel van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;

3° de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

4° de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, voldoen. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.



In het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder.

§ 2. Bij het einde of de opzegging van de overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning die gesloten is tussen de huurder van een ADL-woning en de vergunde zorgaanbieder, of als de overeenkomst wordt gewijzigd naar minder zorg en ondersteuning dan vermeld in artikel 3, § 1, vierde lid, is de huurder verplicht om in te gaan op het aanbod van een andere sociale huurwoning die beantwoordt aan het type, de ligging en de maximale huurprijs die hij met toepassing van artikel 10 heeft aangegeven, tenzij de verhuurder een afwijking toestaat. 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.

§ 3. Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen. Tijdens die termijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

§ 4. Met aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als vermeld in artikel 98, § 2, derde lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode wordt de aanbieder bedoeld die vergund is conform het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap.

§ 5. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de langstlevende huurder en er geen bewoner over is, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, waarbij 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 ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.”.

**Art. 34.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018, wordt een artikel *33bis* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. *33bis*. Als de huurovereenkomst ontbonden wordt door wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt. Onder huurprijs wordt verstaan ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII.”.

**Art. 35.** In artikel 34 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§ 1. De regeling, vermeld in paragraaf 2, is niet van toepassing op de sociale verhuurkantoren.”;

2° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede “§ 1,” vervangen door de zinsnede “§ 1, eerste lid,”.

**Art. 36.** Artikel 36 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 37.** In hoofdstuk VII van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt een afdeling *IIbis*, die bestaat uit artikel *36bis* en *36ter*, ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling *IIbis*. De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

Art. *36bis*. Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, vermeld in artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet, uitvoert, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de sommen die de verhuurder uitgegeven heeft, terugbetalen. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

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

Het is de huurder toegestaan huisdieren te houden als dat de leefbaarheid niet in het gedrang brengt, geen overmatige hinder veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en geen schade berokkent aan de woning. Een reglement van inwendige orde kan het houden van huisdieren beperken als dat in verband wordt gebracht met een verstoorde leefbaarheid, overdreven burenhinder of schade aan de woning.

Art. *36ter*. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.”.

**Art. 38.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018, wordt het opschrift van hoofdstuk *VIIbis* vervangen door wat volgt:

“HOOFDSTUK *VIIbis*. - Bepalingen van toepassing als de sociale huurwoning gesloopt, aangepast, gerenoveerd of verkocht wordt”.

**Art. 39.** In artikel *37bis*, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

“Als de sociale huurwoning verkocht wordt, informeert de verhuurder de bewoners daarvan op gepaste wijze.”;

2° paragraaf 2, eerste lid, wordt vervangen door wat volgt:

“De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Met behoud van de toepassing van artikel 18, vijfde lid, kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18, eerste lid, 2° tot en met 4°, artikel 19 tot en met artikel 28.”;

3° in paragraaf 2, tweede lid, worden tussen het woord “tijdelijke” en de woorden “herhuisvesting kan in een woning” de woorden “of definitieve” ingevoegd;

4° in paragraaf 2, derde lid, wordt de zinsnede “Na de beëindiging van de renovatie-of aanpassingswerkzaamheden is de huurder” vervangen door de zinsnede “Als het een tijdelijke herhuisvesting betreft, is de huurder na de beëindiging van de renovatie-of aanpassingswerkzaamheden”;

5° in paragraaf 2, derde lid, wordt de zinsnede “dat niet het geval is” vervangen door de zinsnede “de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten”.

**Art. 40.** In artikel 37<sup>ter</sup> van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “die werd opgesteld volgens de typehuurovereenkomst, gevoegd als bijlage Ibis bij dit besluit” vervangen door de zinsnede “van negen jaar overeenkomstig artikel 97<sup>bis</sup>, § 2, van de Vlaamse Wooncode”;

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, § 3, tweede lid” vervangen door de woorden “het aantal huurders en gezinsleden”;

3° in paragraaf 1 wordt het derde lid opgeheven;

4° in paragraaf 1 wordt in het bestaande vierde lid, dat het derde lid wordt, de zinsnede “29” vervangen door de zinsnede “28”;

5° in paragraaf 2 wordt voor het eerste lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Deze paragraaf is niet van toepassing op de huurders die een huurovereenkomst met een sociaal verhuurkantoor gesloten hebben.”;

6° in paragraaf 2 wordt in het bestaande eerste lid, dat het tweede lid wordt, de zinsnede “die werd opgesteld volgens de typehuurovereenkomst, gevoegd als bijlage I bij dit besluit,” vervangen door de woorden “voor onbepaalde duur”;

7° in paragraaf 2 wordt in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, het woord “vijfde” vervangen door het woord “vierde”;

8° in paragraaf 2 wordt in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “derde, vierde, zesde en achtste” vervangen door de zinsnede “derde, vijfde en zevende”;

9° in paragraaf 2 wordt in het bestaande vierde lid, dat het vijfde lid wordt, het woord “vijfde” vervangen door het woord “vierde”.

**Art. 41.** In artikel 38 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 en 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin “De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald.” opgeheven;

2° in het vierde lid worden de zinsnede “vanaf 1 januari na het eerste verzoek van de verhuurder” en de zinsnede “en ten vroegste op 1 februari na het eerste verzoek van de verhuurder” opgeheven.

**Art. 42.** 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, 3 september 2011 en 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “22°” telkens vervangen door de zinsnede “19°”.

**Art. 43.** In artikel 46 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en 30 november 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, wordt de zinsnede “inkomen, vermeld in artikel 1, eerste lid, 15°” vervangen door de woorden “referentie-inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden”;

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

“In afwijking van het eerste lid wordt het referentie-inkomen van een persoon die beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, a) of b), niet meegerekend.”;

3° in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt het woord “inkomen” telkens vervangen door het woord “referentie-inkomen” en wordt de zinsnede “3, § 2” telkens vervangen door de zinsnede “3, § 3”;

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

“Als de huurder en de meerderjarige gezinsleden niet beschikken over een referentie-inkomen, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking.”;

5° het bestaande vijfde lid wordt opgeheven.

**Art. 44.** In artikel 47, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden tussen het woord “huurder” en het woord “daarop” de woorden “of een van zijn gezinsleden” gevoegd.

**Art. 45.** Artikel 48 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 6 februari 2009 en 4 oktober 2013, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 48. De reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt jaarlijks opnieuw berekend en is vanaf 1 januari van toepassing.

De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen:

1° als een persoon van wie het referentie-inkomen of huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, overlijdt, intrekt in de woning of de woning verlaat;

2° als het huidige inkomen van de personen van wie het referentie-inkomen of huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd;

3° als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, tenzij dat aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging;

4° als de basishuurprijs met toepassing van artikel 49, derde lid, vervangen wordt.

Als het tweede lid, 1°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder zijn gebracht, aangepast. Als het gaat om de situatie waarbij een persoon intrekt in de woning, wordt de huurprijs aangepast de maand die volgt op de aanvang ervan.

Als het tweede lid, 2°, 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. Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om opnieuw te bewijzen dat het huidige inkomen nog altijd met minstens 20% gedaald is. Als de huurder dat bewijs niet levert, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast aan het referentie-inkomen.

Als het tweede lid, 3°, 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 personen van wie het inkomen in aanmerking wordt genomen voor de huurprijsberekening.

Als het tweede lid, 4°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs is vervangen.

In afwijking van het eerste lid wordt voor de persoon die met pensioen is gegaan in het kalenderjaar dat aan 1 januari voorafgaat, vermeld in het eerste lid, de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, op 1 januari aangepast, rekening houdend met het pensioeninkomen en het huidige inkomen van de andere meerderjarige gezinsleden, met uitzondering van de persoon die beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, a) of b), en rekening houdend met het aantal personen ten laste, tenzij het bedrag dan hoger ligt dan het referentie-inkomen. Als het referentie-inkomen betrekking heeft op het jaar dat volgt op het jaar waarin de persoon met pensioen is gegaan, wordt de jaarlijkse huurprijsaanpassing opnieuw doorgevoerd overeenkomstig het eerste lid.”

**Art. 46.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018, wordt hoofdstuk IX, dat bestaat uit artikel 52, vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk IX. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van de persoonsgegevens

“Art. 52. § 1. Om vast te stellen of personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit voldoen, worden hun persoonsgegevens verwerkt. Als er bij het einde van de huurovereenkomst nog verschuldigde geldsommen zijn, kan de verhuurder ook de persoonsgegevens verwerken van de persoon die huurder geweest is van de verhuurder. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de vermelde personen voldoen aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit.

De verhuurder wordt aangeduid als verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De verhuurder verwerkt ook bijzondere categorieën van persoonsgegevens als vermeld in artikel 9.1, van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking gebeurt op basis van artikel 9.2, g) van de algemene verordening gegevensbescherming. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om de woonbehoefte te kunnen vaststellen om het grondrecht op wonen te realiseren.

De verhuurder is belast met:

1° de opmaak van een lijst van categorieën van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven;

2° het ter beschikking houden van de lijst, vermeld in punt 1°, van de aangewezen categorieën van personen aan de Vlaamse Toezichtcommissie;

3° de zorg dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen;

4° de verdere uitwerking van organisatorische en technische maatregelen die verzekeren dat alleen de gemachtigde personen toegang krijgen tot de gegevens.

De VMSW ondersteunt de verhuurder bij het nakomen van de verplichtingen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°.

In de privacyverklaring, vermeld in artikel 9, vijfde lid en 31, vierde lid, wordt bepaald hoe lang de persoonsgegevens worden bijgehouden. Ze worden in ieder geval niet langer bijgehouden dan noodzakelijk.

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 en de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, consulteert de verhuurder de bronnen, vermeld in het derde lid, over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, en verwerkt de verkregen gegevens. De verhuurder kan ook een beroep doen op de gegevens die andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen.

Als de consultatie, vermeld in het eerste lid, geen of onvoldoende gegevens oplevert, vraagt de verhuurder aan de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder de nodige gegevens te bezorgen. Als via de consultatie van de bronnen of via informatie van andere verhuurders blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan die persoon die dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling kan reageren.

Onder de bronnen, vermeld in het eerste en tweede lid, worden onder meer begrepen:

a) het Rijksregister van de natuurlijk personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;

b) de instellingen van sociale zekerheid, vermeld in artikelen 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van dezelfde wet werd uitgebreid;

c) de Federale Overheidsdienst Financiën;

d) de Kruispuntbank Inburgering;

e) de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;

f) de Vlaamse Dienstenintegrator;

g) de Kruispuntbank Sociale Zekerheid;

h) de lokale besturen;

i) Kind en Gezin;

j) Kruispuntbank van Ondernemingen;

k) Programmatorische federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie;

l) Federale Pensioendienst;

m) Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening;

n) Nationaal Intermutualistisch College.

De gegevens die worden geconsulteerd bij de bronnen, vermeld in het derde lid, hebben betrekking op de identificatiegegevens van betrokkenen (naam, voornamen, geboortedatum, adres, ...), het inkomen, de gezinssamenstelling, gegevens over de onroerende rechten, gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2).

§ 3. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming."

**Art. 47.** In artikel 52*bis*, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012 en 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "OCMW-vereniging" vervangen door het woord "welzijnsvereniging".

**Art. 48.** In het opschrift van hoofdstuk *Xbis* van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede "91, § 1" vervangen door de zinsnede "91, § 1, tweede lid".

**Art. 49.** In artikel 55*bis*, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord "verhurende" wordt vervangen door het woord "intermediaire";

2° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

"3° het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop door verhuring met contracten van bepaalde duur;"

**Art. 50.** In artikel 55ter van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het woord “verhurende” telkens vervangen door het woord “intermediaire”;

2° in paragraaf 2 wordt het woord “verhurende” vervangen door het woord “intermediaire”;

3° aan paragraaf 2 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid mag de huurprijs voor de woningen, vermeld in artikel 55bis, eerste lid, 3°, lager zijn dan de helft van de marktwaarde, vermeld in artikel 38, en hoeft de huurprijs niet kostendekkend te zijn als de intermediaire instelling een welzijnsorganisatie is.”

**Art. 51.** In artikel 55quater, § 1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede ‘ en , in voorkomend geval, vermeld in artikel 29’ opgeheven.

**Art. 52.** Aan artikel 56 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011, 4 oktober 2013 en 30 november 2018, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het referentie-inkomen betrekking heeft.”

**Art. 53.** In artikel 71, vierde lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, worden de woorden “die een andere functie hebben dan een woonfunctie” vervangen door de zinsnede “die niet bewoond worden, maar voor een ander doeleinde worden gebruikt en die zonder belangrijke investeringen ook niet meer inzetbaar zijn als bewoonbare woning”.

**Art. 54.** In artikel 73 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, derde lid wordt de zinsnede “toelatingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 6°,” vervangen door de zinsnede “voorwaarde, vermeld in artikel 93, § 1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode” en wordt de zinsnede “(datum)” vervangen door de datum “6 februari 2009”;

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

“De persoon die op de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid door de minister erkend is als persoon ten laste overeenkomstig artikel 1, eerste lid, 22°, a), 2), en b), 2), zoals van kracht voor de inwerkingtreding van het voormelde besluit, blijft als persoon ten laste erkend zolang de door de minister gestelde voorwaarden vervuld zijn.”;

3° in paragraaf 1 wordt het vijfde lid opgeheven;

4° in paragraaf 2 worden het eerste, het derde en het vierde lid opgeheven;

5° in paragraaf 2 wordt in het bestaande vijfde lid, dat het tweede lid wordt, de zinsnede “3°bis” vervangen door de zinsnede “4°”;

6° in paragraaf 2 wordt in het bestaande zesde lid, dat het derde lid wordt, het woord “vijfde” vervangen door het woord “tweede”;

7° aan paragraaf 2 worden twee leden toegevoegd, die luiden als volgt:

“Voor de persoon die op de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid een sociale huurwoning huurt, gelden de voorwaarden wat betreft het onroerend bezit, vermeld in artikel 3, § 1, van dit besluit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na de inwerkingtreding van het voormelde besluit.

Voor sociale verhuurkantoren is de verplichting, vermeld in artikel 36ter, niet van toepassing op de onderhuurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.”

**Art. 55.** In artikel 77, § 1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, wordt de zinsnede “OCMW-vereniging” vervangen door het woord “welzijnsvereniging”.

**Art. 56.** In artikel 78 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 30 september 2011 en 4 oktober 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “bij de vaststelling van het inkomen de indexatie, vermeld in artikel 1, 15°” vervangen door de zinsnede “de indexatie, vermeld in artikel 56, derde lid” en wordt de zinsnede “OCMW-vereniging” vervangen door het woord “welzijnsvereniging”;

2° in paragraaf 1, derde lid, wordt het woord “inkomen” vervangen door het woord “referentie-inkomen”;

3° in paragraaf 2, derde lid, wordt de zinsnede “het inkomen, de gezinssamenstelling en de andere parameters” vervangen door de woorden “de parameters”.

**Art. 57.** Bijlage I bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013, en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en 7 juli 2017, wordt vervangen door bijlage I, die bij dit besluit is gevoegd.

**Art. 58.** Bijlage *Ibis* bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2017, wordt opgeheven.

**Art. 59.** Bijlage II bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en 7 juli 2017, wordt vervangen door bijlage II, die bij dit besluit is gevoegd.

HOOFDSTUK 5. — *Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders*

**Art. 60.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 12°, wordt de zinsnede “§ 2” vervangen door de zinsnede “§ 3”;

2° in het zesde lid wordt de zinsnede “22°” vervangen door de zinsnede “19°”.

**Art. 61.** In artikel 9, eerste lid, 6°, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, wordt de zinsnede “§ 2” vervangen door de zinsnede “§ 3”.

HOOFDSTUK 6. — *Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan*

**Art. 62.** In artikel 1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan wordt de zinsnede “22°” vervangen door de zinsnede “19°, c”.

HOOFDSTUK 7. — *Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening*

**Art. 63.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 15° opgeheven;

2° in het vijfde lid wordt de zinsnede “22°, c)” vervangen door de zinsnede “19°, c)”.

HOOFDSTUK 8. — *Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders*

**Art. 64.** In artikel 14, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders wordt de zinsnede “§ 2” vervangen door de zinsnede “§ 3”.

HOOFDSTUK 9. — *Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019 tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening*

**Art. 65.** In artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019 tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening wordt de zinsnede “22°” vervangen door de zinsnede “19°”.

HOOFDSTUK 10. — *Slotbepalingen*

**Art. 66.** De volgende regelgevende teksten treden in werking op 1 januari 2020:

1° artikel 2, 4°, artikel 23, 1° en 2°, artikel 24, artikel 25, 1° tot en met 5°, artikel 26 tot en met 33 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid;

2° dit besluit.

**Art. 67.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 24 mei 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,  
L. HOMANS

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 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

**TYPEHUUROVEREENKOMST (sociale verhuurders uitgezonderd sociale verhuurkantoren)**

**Tussen de ondergetekenden:**

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

a) De sociale huisvestingsmaatschappij cv/nv ..... met maatschappelijke zetel in ..... , met ondernemingsnummer ..... , vertegenwoordigd door ..... ;

b) het OCMW of de vereniging, ... (adres, gemeente), 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, met maatschappelijke zetel in ..... , met ondernemingsnummer ..... , vertegenwoordigd door ..... ;

hierna de verhuurder te noemen

**EN**

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s))

.....  
 .....  
 .....

met rijksregisternummer.....  
 wonende te .....  
 .....(postnummer, plaats, straat,  
 huisnummer)

;

hierna de huurder te noemen

**ALGEMENE BEPALING**

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

**Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR**

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur op het volgende adres:

.....  
 .....

beschrijving van de woning<sup>1</sup>:

.....  
 .....  
 .....

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen<sup>2</sup>:

.....  
 .....  
 .....

**Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR**

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

A. Deze huurovereenkomst is gesloten voor een termijn van negen jaar, die ingaat op dd/mm/jjjj.

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een termijn van telkens drie jaar.

B. Deze huurovereenkomst is een vervolg van de huurovereenkomst(en), vermeld in het kader hieronder.

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een termijn van ... jaar en ... maanden, die ingaat op dd/mm/jjjj.

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een termijn van telkens drie jaar.

De vorige huurovereenkomst(en) van bepaalde duur met dezelfde verhuurder zijn:

<i>datum aanvang</i>	<i>datum beëindiging</i>	<i>duur</i>

<sup>1</sup> Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>2</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u de eventuele erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.



C. Deze huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ....., die ingaat op dd/mm/jjjj.

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

### **Artikel 3. HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN**

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

De verhuurder brengt de huurder met een gewone brief op de hoogte van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop een nieuwe huurprijs ingaat.

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

*(Schrap als het niet van toepassing is.)*

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse vergoeding voor het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem ... euro.

### **Artikel 4. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN**

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

Als de huurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt vóór 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 maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

### **Artikel 5. WAARBORG**

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

A. De waarborg bedraagt ..... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.

B. De waarborg die ..... euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de huurder bij een financiële instelling.

C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld.  
Die bankwaarborg bedraagt ..... euro.

D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van ..... euro.

E. De waarborg bedraagt ..... euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort: .....

F. Bij wijze van waarborg geldt een schriftelijke garantie van het OCMW, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag van de waarborg, namelijk ..... euro, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

G. De waarborg wordt in schijven betaald. De gespreide betaling begint met een bedrag van ..... euro, te betalen bij de aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door ..... schijven van ..... euro, de eerste keer tegen .... /.... /..... en dan telkens tegen de ..... van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .... /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt ..... euro. Als het bedrag van de waarborg volledig is betaald, wordt het bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet. Er wordt een administratieve vergoeding van ..... euro aangerekend.

H. De waarborg wordt in schijven op de rekening van de verhuurder gestort:.....  
De gespreide betaling begint met een bedrag van ..... euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door ..... schijven van ..... euro, de eerste keer tegen .... /.... /..... en dan telkens tegen de ..... van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .... /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt ..... euro. Er wordt een administratieve vergoeding van ..... euro aangerekend.

#### **Artikel 6. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN**

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de huurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt de verhuurder dat de aangepaste toelichting ter beschikking is van de huurder.

#### **Artikel 7. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

*(Schap dit artikel als het niet van toepassing is.)*

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

Opgemaakt op ....., in ....., in één exemplaar meer dan er partijen zijn.  
Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Brussel, 24 mei 2019

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en  
Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 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. Typehuurovereenkomst voor de onderverhuuring van sociale huurwoningen

<b>TYPEHUUROVEREENKOMST (sociale verhuurkantoren)</b>
---

**Tussen de ondergetekenden:**

het sociaal verhuurkantoor, (naam, adres) ..... met ondernemingsnummer  
 ....., vertegenwoordigd door ... hebbende de functie van ...;

hierna het sociaal verhuurkantoor te noemen

**EN**

(familienaam en eerste twee voornamen van de onderhuurder(s))  
 .....  
 .....  
 .....

met rijksregisternummer.....  
 wonende te .....  
 .....(postnummer, plaats, straat,  
 huisnummer)

;

hierna de onderhuurder te noemen

**ALGEMENE BEPALING**

Deze onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

**Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR**

Het sociaal verhuurkantoor geeft aan de onderhuurder een woning in onderhuur op het volgende adres:

.....  
 .....

beschrijving van de woning<sup>1</sup>:

.....  
 .....  
 .....  
 .....

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen<sup>2</sup>:

.....  
 .....  
 .....

## **Artikel 2. BESTEMMING**

De onderhuurder bestemt de woning volledig tot zijn hoofdverblijfplaats. Als de onderhuurder de woning toch geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, betaalt hij aan het sociaal verhuurkantoor een vergoeding die gelijk is aan het financiële nadeel dat de eigenaar-verhuurder daardoor ondervindt.

## **Artikel 3. DUUR VAN DE ONDERHUUR**

*(De duur van de onderhuurovereenkomst mag maximaal negen jaar zijn.)*

De onderhuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ... jaar en ... maanden, die ingaat op dd/mm/jjjj.

De termijn van de onderhuurovereenkomst kan de nog resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.

De hoofdhuurovereenkomst is ingegaan op dd/mm/jjjj voor een termijn van ..... Ze kan opgezegd worden door de eigenaar-verhuurder zes maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt. Ze kan opgezegd worden door het sociaal verhuurkantoor drie maanden voor de overeengekomen termijn verstrijkt.

Als de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan voor een duur van negen jaar of meer en de eigenaar-verhuurder heeft geen opzegging betekend, worden de hoofdhuurovereenkomst en de onderhuurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd.

*(Schrap het volgende als het niet om een hoofdhuurovereenkomst van negen jaar of meer gaat.)*

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst op een van de volgende manieren vroegtijdig beëindigen.

### 1. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor persoonlijk gebruik

*(Schrap wat niet van toepassing is – slechts één mogelijkheid mogelijk.)*

#### A. Opzegging voor persoonlijk gebruik

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment de hoofdhuurovereenkomst beëindigen om de woning zelf te betrekken, op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert. Als de

<sup>1</sup> Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>2</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdienstbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

eigenaar-verhuurder de huurovereenkomst opzegt om een familielid in de woning te laten wonen, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar van de hoofdhuurovereenkomst.

B. Beperking van opzegging voor persoonlijk gebruik

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

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

C. Uitsluiting van opzegging voor persoonlijk gebruik

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

2. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor grondige renovatiewerken

*(Schrap wat niet van toepassing is – slechts één mogelijkheid mogelijk .)*

A. Opzegging voor grondige renovatiewerken

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment de hoofdhuurovereenkomst beëindigen als hij grondige renovatiewerken aan de woning wil uitvoeren, met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een opzegging in de eerste driejarige periode van de hoofdhuurovereenkomst mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar.

B. Beperking van opzegging voor grondige renovatiewerken

De eigenaar-verhuurder en het sociaal verhuurkantoor hebben de mogelijkheid van het opzeggingsrecht van de eigenaar-verhuurder voor grondige renovatiewerken beperkt in de tijd:

.....  
 .....  
 .....

C. Uitsluiting van opzegging voor grondige renovatiewerken

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

3. Opzegging door de eigenaar-verhuurder zonder reden

*(Schrap wat niet van toepassing is – slechts één mogelijkheid mogelijk.)*

A. Opzegging zonder reden

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhuurovereenkomst zonder reden beëindigen bij het verstrijken van het derde of zesde jaar, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

**B. Beperking van de opzegging zonder reden**

In de hoofdhurovereenkomst is de opzegging door de eigenaar-verhuurder zonder reden als volgt beperkt in de tijd:

.....  
.....  
.....  
.....

**C. Uitsluiting van de opzegging zonder reden**

De eigenaar-verhuurder kan de hoofdhurovereenkomst niet opzeggen zonder reden omdat het zo is overeengekomen in de hoofdhurovereenkomst.

**Artikel 4. HUURPRIJS**

De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

*(Kies voor A of B)*

A. De huurprijs wordt eenmaal per jaar geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst.

De indexering gebeurt volgens de volgende formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs, hierboven vermeld.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de inwerkingtreding van de onderhuurovereenkomst of van de maand voor de huurprijs Herziening in werking is getreden.

De indexering is alleen mogelijk op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt maar terug tot drie maanden voor het verzoek is ingediend.

*(Schrap als het niet van toepassing is.)*

De partijen komen overeen dat de huurprijs gedurende de eerste .... jaar niet geïndexeerd wordt.

B. De partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs geïndexeerd wordt.

**Artikel 5. KOSTEN EN LASTEN**

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen 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.

B. De kosten en lasten waarvoor geen vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald met maandelijkse voorschotten. Het bedrag van die voorschotten wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt het maandelijkse voorschot ... euro.

Het sociaal verhuurkantoor bezorgt de afrekening jaarlijks aan de onderhuurder.

#### **Artikel 6. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN**

De onderhuurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de ... dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op de rekening van het sociaal verhuurkantoor: .....

Als de onderhuurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin het bedrag verschuldigd is, kan het sociaal verhuurkantoor op de achterstallige som een verhoging van maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

#### **Artikel 7. WAARBORG**

De onderhuurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

*(Schrapp wat niet van toepassing is.)*

A. De waarborg bedraagt ..... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.

B. De waarborg die ..... euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de onderhuurder bij een financiële instelling.

C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld. Die bankwaarborg bedraagt ..... euro.

D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van ..... euro.

E. Bij wijze van waarborg geldt een schriftelijke garantie van het OCMW, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag van de waarborg, namelijk ..... euro, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

#### **Artikel 8. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN**

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de onderhuurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de onderhuurder en het sociaal verhuurkantoor.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt het sociaal verhuurkantoor dat de aangepaste toelichting ter beschikking is van de onderhuurder.

#### **Artikel 9. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

*(Schrapp dit artikel als het niet van toepassing is.)*

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



Opgemaakt op ....., in ....., in één exemplaar meer dan er partijen zijn.  
Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

Het sociaal verhuurkantoor

De onderhuurder(s),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Brussel, 24 mei 2019

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en  
Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

## TRADUCTION

## AUTORITE FLAMANDE

[C - 2019/14216]

**24 MAI 2019. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement**

## LE GOUVERNEMENT FLAMAND,

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

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, l'article 2, § 2, alinéa 2, inséré par le décret du 23 décembre 2011, l'article 34, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, modifié par le décret du 29 avril 2011, l'article 41, § 2, alinéa 3, remplacé par le décret du 29 mars 2019, l'article 42, alinéa 1<sup>er</sup>, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, l'article 52, modifié par les décrets des 27 juin 2003, 31 mai 2013 et 11 décembre 2015, l'article 79, modifié par les décrets des 24 mars 2006, 31 mai 2013 et 19 décembre 2014, l'article 79bis, inséré par le décret du 9 novembre 2018, l'article 91, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, modifiés en dernier lieu par le décret du 29 mars 2019, et § 2, remplacé par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par les décrets des 23 mars 2012 et 31 janvier 2014, l'article 92, § 1<sup>er</sup>, alinéas 2 et 3, et § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, remplacé par le décret du 29 mars 2019, l'article 93, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2<sup>o</sup>, remplacé par le décret du 29 mars 2019, l'article 94, alinéa 1<sup>er</sup>, l'article 95, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, alinéa 5, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, et alinéa 8, remplacé par le décret du 29 mars 2019, l'article 96, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, l'article 97, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, et § 4, remplacé par le décret du 23 mars 2018 et modifié par le décret du 29 mars 2019, l'article 97bis, §§ 4 et 5, insérés par le décret du 14 octobre 2016 et modifiés par le décret du 29 mars 2019, l'article 98, § 2, alinéa 3, 2<sup>o</sup>, remplacé par le décret du 29 mars 2019 et l'article 99, § 1<sup>er</sup>, remplacé par le décret du 15 décembre 2006 ;

Vu le décret du 29 mars 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement, l'article 41 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement ;

Vu 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 sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 février 2007 instaurant une intervention dans le loyer pour les locataires nécessiteux d'un 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 4 mai 2012 instaurant une subvention aux candidats-locataires ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 septembre 2013 portant les conditions auxquelles la Société flamande du Logement social et le Fonds flamand du Logement peuvent octroyer des prêts sociaux spéciaux à des particuliers ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 février 2007 instaurant une intervention dans le loyer pour les locataires nécessiteux d'un logement et l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 mai 2012 instaurant une subvention aux candidats-locataires ;

Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 mai 2019 modifiant l'arrêté de Financement, l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social et l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative ;

Vu l'accord du ministre flamand ayant le budget dans ses attributions, donné le 10 juillet 2018 ;

Vu l'avis 2018-24 du Conseil flamand du Logement (« Vlaamse Woonraad »), donné le 27 septembre 2018 ;

Vu l'avis no. 28/2019 de l'Autorité de Protection des Données (« Gegevensbeschermingsautoriteit »), donné le 6 février 2019 ;

Vu l'avis 65.779/3 du Conseil d'État, donné le 9 mai 2019, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition de la ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Insertion civique, du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté ;

Après délibération,

Arrête :

*CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement*

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 9 décembre 2005 relatif à l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2 par le Fonds flamand du Logement, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 mars 2008 et modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 4 octobre 2013 et 13 septembre 2013, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« Pour le loyer, le revenu à la date de référence, visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, a), ne peut pas être supérieur aux limites de revenu, visées à l'article 3, § 3, 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. Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 7<sup>o</sup>, pour l'application du présent alinéa la notion de revenu de référence, visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 20<sup>o</sup>, et la notion de personne à charge, visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 19<sup>o</sup> du même arrêté sont utilisées. ».

*CHAPITRE 2. — Modification 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 sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement*

**Art. 2.** À l'article 1<sup>er</sup> 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 sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 15<sup>o</sup>, le membre de phrase « l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 34<sup>o</sup> » est remplacé par le membre de phrase « l'article 91, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> » ;

2° dans l'alinéa 3, le membre de phrase « 22° » est remplacé par le membre de phrase « 19°, c) ».

CHAPITRE 3. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 février 2007 instaurant une intervention dans le loyer pour les locataires nécessiteux d'un logement*

**Art. 3.** Dans l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 février 2007 instaurant une intervention dans le loyer pour les locataires nécessiteux d'un logement, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019, le membre de phrase « 22° » est remplacé par le membre de phrase « 19° ».

**Art. 4.** Dans l'article 5, alinéa 1<sup>er</sup>, du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019, le membre de phrase « § 2 » est remplacé par le membre de phrase « § 3 ».

CHAPITRE 4. — *Modifications 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. 5.** L'article 1<sup>er</sup> 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 en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 novembre 2018, est remplacé par ce qui suit :

« Article 1<sup>er</sup>. Dans le présent arrêté, on entend par :

1° revenu utilisable actuel : la différence entre, d'une part, la somme du revenu imposable globalement, des revenus imposables séparément, du revenu d'intégration sociale, de l'allocation de remplacement de revenus aux personnes handicapées et des revenus professionnels exonérés de taxes provenant de l'étranger ou acquis dans une institution européenne ou internationale et, d'autre part, la somme des revenus exonérés, de la pension alimentaire effectivement payée et des amortissements de dettes effectivement payés, calculée sur une période d'au moins trois mois sur six mois précédant l'application, extrapolée à douze mois. Le Ministre détermine les revenus exonérés et les amortissements de dettes effectivement payés et fixe les modalités du calcul du revenu utilisable actuel ;

2° centre AVJ : le local central de service qui reçoit la demande d'aide et à partir duquel le prestataire de soins autorisé fournit et coordonne l'assistance aux activités de la vie journalière ;

3° cluster AVJ : un ensemble de douze à quinze logements AVJ, intégré dans un quartier de logements sociaux et relié à un centre AVJ par un système de communication et d'appel ;

4° logement AVJ : un logement adapté et équipé en vue de soutenir les activités de la vie journalière et le logement autonome des personnes handicapées, subventionné en vertu de l'article 72 du Code flamand du Logement et situé dans un cluster AVJ ;

5° Agence du Logement-Flandre (« agentschap Wonen-Vlaanderen ») : l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique Logement-Flandre, créée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 décembre 2005 portant création de l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique Logement-Flandre ;

6° règlement général sur la protection des données : le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) ;

7° compétence linguistique de base en néerlandais : le niveau du néerlandais qui correspond au niveau A1 du Cadre Européen Commun de Référence pour les Langues étrangères modernes ;

8° sans-abri : la personne qui ne dispose pas d'un propre logement, qui n'a pas les moyens nécessaires pour s'en procurer un et qui de ce fait n'a pas de résidence, ou qui séjourne temporairement dans une structure ou une initiative d'accueil en attendant qu'un logement lui soit mis à disposition ;

9° revenu actuel : la somme des revenus suivants, calculés sur la période de trois mois consécutifs précédant l'application, extrapolée à douze mois :

a) le revenu imposable globalement et les revenus imposables séparément ;

b) le revenu d'intégration sociale ;

c) l'allocation de remplacement de revenus aux personnes handicapées ;

d) les revenus professionnels exonérés de taxes provenant de l'étranger ou acquis dans une institution européenne ou internationale ;

10° institution intermédiaire : les administrations publiques, les structures d'aide sociale ou de santé ou les organisations agréées à cet effet par le Gouvernement flamand, telles que visées à l'article 91, § 1<sup>er</sup>, 3°, du Code flamand du Logement ;

11° règlement de location interne : un document public en exécution des dispositions du présent arrêté dans lequel le bailleur consigne au moins les règles concrètes requérant une concrétisation ou sur la base desquelles des choix doivent être faits, et reprenant, le cas échéant, les règles spécifiques d'attribution en exécution des articles 25 à 28 ;

12° Banque-carrefour Insertion civique (« Kruispuntbank Inburgering ») : la Banque-carrefour Insertion civique, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 8°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 janvier 2016 portant exécution du décret du 7 juin 2013 relatif à la politique flamande d'intégration et d'insertion civique ;

13° soins de proximité : les soins visés à l'article 2, 11° du Décret sur les soins résidentiels du 13 mars 2009 ;

14° intervenant de proximité : la personne visée à l'article 2, 10° du Décret sur les soins résidentiels du 13 mars 2009 ;

15° ministre : le ministre flamand ayant le logement dans ses attributions ;

16° logement d'urgence : logement loué ou mis à disposition à la demande du bourgmestre comme solution temporaire et conditionnelle pour les personnes qui se trouvent dans une situation de logement problématique spécifique ;

17° organisations chargées de l'exécution de la politique flamande d'intégration et d'insertion civique : l'Agence d'Intégration et d'Insertion civique (« Agentschap Integratie en Inburgering »), visée à l'article 17, § 2, 7°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 juin 2005 relatif à l'organisation de l'Administration flamande, l'agence autonomisée externe communale « Integratie en Inburgering Antwerpen vzw », l'agence autonomisée externe communale « Integratie en Inburgering Gent vzw » et la « Huis van het Nederlands Brussel vzw » ;

18° parcelle destinée à la construction d'habitations : les parcelles non bâties dans la zone d'habitat, à l'exception de la zone résidentielle d'extension, incluses dans les plans d'exécution spatiaux ou plans d'aménagement, situées au bord d'une route dûment équipée telle que visée à l'article 4.3.5 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 2009, ainsi que toutes les parcelles pour lesquelles il existe un permis de lotir non échu ou un permis d'environnement pour le lotissement de terrains ;

19° personne à charge :

a) l'enfant domicilié chez la personne souhaitant s'inscrire, chez le candidat locataire ou chez le locataire, et qui est mineur ou pour qui des allocations familiales ou d'orphelins sont payées ;

b) l'enfant de la personne qui souhaite s'inscrire, du candidat locataire, du locataire ou d'un des membres du ménage, qui n'est pas domicilié chez la personne qui souhaite s'inscrire, le candidat locataire, le locataire ou chez un des membres du ménage, mais qui y séjourne sur une base régulière et qui est mineur ou pour qui des allocations familiales sont payées ;

c) la personne considérée comme étant atteinte d'un handicap grave, ou qui, au moment de sa retraite, était considérée comme étant atteinte d'un handicap grave. Le ministre arrête les conditions en la matière ;

20° revenu de référence : la somme des revenus suivants, reçus au cours de l'année sur laquelle porte le dernier avertissement-extrait de rôle disponible :

a) le revenu imposable globalement et les revenus imposables séparément ;

b) le revenu d'intégration sociale ;

c) l'allocation de remplacement de revenus aux personnes handicapées ;

d) les revenus professionnels exonérés de taxes provenant de l'étranger ou acquis dans une institution européenne ou internationale ;

21° logement social à assistance : un logement tel que visé à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 juin 2009 relatif aux procédures pour les structures de soins résidentiels et les associations d'usagers et intervenants de proximité ;

22° contrôleur : le contrôleur visé à l'article 29bis du Code flamand du Logement ;

23° prestataire de soins autorisé : un prestataire de soins qui est autorisé à offrir des soins et du soutien non directement accessibles conformément à l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juin 2016 portant autorisation des offreurs de soins et de soutien non directement accessibles pour personnes handicapées ;

24° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement.

Le ministre peut arrêter les modalités pour le calcul du revenu actuel, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 9°.

Une copie du règlement de location interne, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 11°, et toute modification ultérieure sont immédiatement notifiées au contrôleur.

L'avertissement-extrait de rôle, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 20°, porte sur les revenus d'au maximum trois années précédant l'application.

Pour le calcul du revenu commun imposable, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 9° et 20°, seuls les revenus professionnels propres réels sont pris en compte. ».

**Art. 6.** Dans l'article 1bis du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 34°, a) et b) » est remplacé par le membre de phrase « l'article 91, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, c), ».

**Art. 7.** Dans le chapitre III du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 juillet 2017, l'intitulé « Section I<sup>re</sup>. - Conditions d'inscriptions générales. » est abrogé.

**Art. 8.** À l'article 3 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° les paragraphes 1<sup>er</sup> à 3 sont remplacés par ce qui suit :

« § 1<sup>er</sup>. En exécution de l'article 93, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2°, du Code flamand du Logement, les conditions d'inscription suivantes en matière de biens immobiliers et de revenus sont applicables :

1° les personnes qui s'inscrivent ne sont ni partiellement ni entièrement plein propriétaire d'un logement ou d'une parcelle destinée à la construction d'un logement ;

2° les personnes qui s'inscrivent ne jouissent pas, ni en tout, ni en partie, d'un droit d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur un logement ou une parcelle destinée à la construction d'un logement ;

3° les personnes qui s'inscrivent n'ont pas de logement ou de parcelle destinée à la construction d'un logement, donnés en tout ou en partie en bail emphytéotique ou en superficie ;

4° les personnes qui s'inscrivent n'ont pas de logement ou de parcelle destinée à la construction d'un logement, qu'ils ont donnés elles-mêmes, en tout ou en partie, en usufruit ;

5° les personnes qui s'inscrivent ne sont pas gérant, administrateur ou actionnaire d'une société à laquelle ils ont apporté des droits réels tels que visés aux points 1° à 4° ;

6° les personnes qui s'inscrivent disposent d'un revenu de référence qui ne dépasse pas les limites énoncées au paragraphe 3.

En exécution de l'article 93, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3 du Code flamand du Logement, une personne émancipée mineure ou une personne mineure qui vit ou va vivre indépendamment sous la supervision d'un service agréé ou d'un CPAS, peut s'inscrire.

La personne souhaitant s'inscrire peut démontrer qu'elle satisfait à la condition, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 5°, par le biais d'une déclaration sur l'honneur relative aux biens immobiliers à l'étranger.

La personne souhaitant s'inscrire pour un logement AVJ doit également accepter de conclure un accord sur la fourniture de soins et de soutien avec un prestataire de soins autorisé qui fournit une assistance à partir du centre AVJ. Cet accord prévoit l'achat des soins et du soutien visés à l'article 4, 1°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juin 2016 relatif à l'affectation du budget pour les soins et le soutien non directement accessibles pour personnes handicapées majeures ainsi qu'aux frais liés à l'organisation pour les offreurs de soins autorisés. Cet achat doit être effectué avec un budget minimum de 12,2345 points liés aux soins, conformément au tableau 1 joint en annexe à l'arrêté

du Gouvernement flamand du 27 novembre 2015 relatif à l'introduction et au traitement de la demande d'un budget pour les soins et le soutien non directement accessibles pour personnes majeures handicapées et relatif à la mise à disposition dudit budget. L'achat peut également être effectué pour un montant qui, converti en points à l'aide de la clé de répartition visée à l'article 17, alinéas 3 et 4, de l'arrêté précité du 27 novembre 2015, correspond au nombre de points précité. Le bailleur peut accorder une dérogation aux plafonds de revenus lorsque la personne souhaitant s'inscrire pour un logement AVJ introduit une demande motivée à cet effet, étant entendu que le revenu du travail ne doit pas dépasser les plafonds de revenus.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 4°, une personne peut quand-même s'inscrire si elle :

1° est partiellement ou entièrement co-plein propriétaire avec son époux, la personne avec laquelle elle cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-époux, la personne avec laquelle elle cohabitait légalement ou son ex-partenaire de fait, d'un logement ou d'une parcelle destinée à la construction d'un logement, sans que ces personnes n'occupent également le logement locatif social ;

2° dispose, avec son époux, la personne avec laquelle elle cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-époux, la personne avec laquelle elle cohabitait légalement ou son ex-partenaire de fait, de la totalité d'un droit d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur un logement ou une parcelle destinée à la construction d'un logement, sans que ces personnes n'occupent également le logement locatif social ;

3° a donné, avec son époux, la personne avec laquelle elle cohabite légalement, son partenaire de fait, son ex-époux, la personne avec laquelle elle cohabitait légalement ou son ex-partenaire de fait, en bail emphytéotique, en superficie ou en usufruit un logement ou une parcelle destinée à la construction d'un logement, sans que ces personnes n'occupent également le logement locatif social ;

4° a acquis partiellement en pleine propriété, à titre gratuit, un logement ou une parcelle destinée à la construction d'un logement ;

5° a acquis partiellement, à titre gratuit, un droit d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur un logement ou une parcelle destinée à la construction d'un logement ;

6° a acquis partiellement, à titre gratuit, un logement ou une parcelle destinée à la construction d'un logement, sur lesquels a été donné un droit d'emphytéose ou un droit de superficie.

§ 3. Les plafonds, visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 6°, sont fixés à :

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

2° 21.940 euros pour une personne handicapée isolée visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 19°, c) sans personnes à charge ;

3° 30.365 euros pour les autres personnes, majorés de 1.697 euros par personne à charge.

Si une personne répond à la définition de personne à charge, visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 19°, a) ou b), et à la définition de personne à charge, visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 19°, c), cette personne est considérée comme deux personnes à charge.

Les plafonds visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sont évalués au moins tous les quatre ans par le ministre. Il vérifie notamment si l'évolution des plafonds correspond à celle des revenus du travail. Le résultat est soumis au Gouvernement flamand.

Dans des cas individuels, le bailleur peut déroger à la condition visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 6°, si la personne souhaitant s'inscrire a été admise à un règlement collectif de dettes en vertu de l'article 1675/6 du Code judiciaire, ou à un accompagnement ou gestion budgétaires auprès d'un CPAS ou d'une autre institution de médiation de dettes agréée par la Communauté flamande. Dans ce cas, le revenu utilisable actuel de la personne souhaitant s'inscrire est pris en compte et confronté aux plafonds des revenus visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Si la personne souhaitant s'inscrire n'a pas de revenu de référence, le bailleur tient compte du revenu actuel. Si ce dernier est inférieur au plafond visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la personne est inscrite, quand bien même son revenu de référence dépasserait ce plafond. » ;

2° dans le paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>, le membre de phrase « condition d'inscription visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 3° et alinéa deux, 2° » est remplacé par le membre de phrase « condition de propriété immobilière, visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> » ;

3° dans le paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>, le point 1° est abrogé ;

4° dans le paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, les mots « est inadaptée » sont remplacés par les mots « est inadaptée aux capacités physiques des personnes handicapées » ;

5° dans le paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 7°, le membre de phrase « l'article 16 de la loi sur les faillites du 8 août 1997 » est remplacé par le membre de phrase « l'article XX.32 du Code de droit économique ou à la suite d'un règlement collectif de dettes, tel que visé à la partie V, titre IV, du Code judiciaire ».

**Art. 9.** À l'article 7 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1<sup>er</sup> est abrogé ;

2° l'alinéa 5 existant, qui devient l'alinéa 4, est complété par la phrase suivante :

« Le ministre détermine également la manière dont les registres d'inscription de deux ou plusieurs bailleurs sont fusionnés. ».

**Art. 10.** À l'article 8 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009, 4 octobre 2013 et 23 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le membre de phrase « 2° » est remplacé par le membre de phrase « 6° » ;

2° l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« Quand bien même le revenu de référence dépasserait le plafond visé à l'article 3, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, la personne peut rester inscrite à condition que son revenu actuel est inférieur à ce plafond. ».

**Art. 11.** À l'article 9 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 4 octobre 2013 et 7 juillet 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 2° est abrogé ;

2° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, il est inséré un point 6°*bis*, rédigé comme suit :

« 6°*bis* la règle que si l'intention d'introduire une demande de regroupement familial ne survient qu'après l'inscription, le candidat locataire doit en faire notification et que, le cas échéant, l'occupation rationnelle est ajustée en tenant compte de la composition du ménage après le regroupement familial ; » ;

3° l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« Ne sont pas soumis aux règles visées au premier alinéa, 6° et 6°*bis*, les propriétaires qui appliquent le système d'attribution visé à l'article 21. » ;

4° les alinéas 5 et 6 sont remplacés par ce qui suit :

« Au moment de l'inscription le bailleur communique au candidat locataire que ce dernier peut faire transmettre sa candidature par le bailleur aux autres bailleurs actifs dans cette commune et les communes limitrophes.

Au moment de l'inscription le bailleur fournit au candidat locataire un document contenant une déclaration de confidentialité détaillée exposant les droits de l'intéressé, visés au chapitre III du règlement général sur la protection des données. ».

**Art. 12.** À l'article 10 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009, 4 octobre 2013 et 30 novembre 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° les alinéas 2 à 5 sont abrogés ;

2° l'alinéa 6 existant, qui devient l'alinéa 2, est remplacé par ce qui suit :

« Le cas échéant, le candidat locataire communique au bailleur au moment de l'inscription les données des membres du ménage pour lesquels un regroupement familial a été demandé ou sera demandé. Cette disposition ne s'applique pas aux bailleurs appliquant le système d'attribution visé à l'article 21. » ;

3° l'alinéa 7 est abrogé.

**Art. 13.** À l'article 11 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 4 octobre 2013, 15 juillet 2016, 23 décembre 2016 et 7 juillet 2017, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 6°, le membre de phrase « l'article 30 » est remplacé par le membre de phrase « l'article 30, § 1<sup>er</sup>, » ;

2° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 7°*bis* est abrogé ;

3° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les points 8° et 9° sont remplacés par ce qui suit :

« 8° que le bailleur obtient les déclarations, attestations ou données nécessaires sur les conditions et obligations prévues par le présent arrêté conformément à la réglementation spécifique applicable à la communication des données personnelles, telles qu'elles ont été ou seront précisées au niveau fédéral ou flamand, le cas échéant ;

9° que, si le candidat locataire introduit après l'inscription une demande de regroupement familial pour laquelle il n'existait pas d'intention au moment de l'inscription, il doit en informer le bailleur ; » ;

4° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 10°, les mots « des registres d'inscription » sont abrogés ;

5° dans l'alinéa 2 les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par le mot « bailleur » et les mots « sociétés de logement social » sont chaque fois remplacés par le mot « bailleurs », et les mots « trente jours » par les mots « un mois ».

**Art. 14.** À l'article 12 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, le membre de phrase « 2° » est remplacé par le membre de phrase « 6° » ;

2° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, les mots « des déclarations ou données inexactes ou incomplètes qu'il a faites ou communiquées de mauvaise foi » sont remplacés par les mots « de mauvaise foi des déclarations ou données inexactes ou incomplètes » ;

3° au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, le point 2° est remplacé par ce qui suit :

« 2° si les deux candidats locataires souhaitent maintenir l'inscription, la personne qui s'est déclarée comme futur locataire de référence, maintient le numéro d'inscription original. Le cohabitant légal, l'époux ou le partenaire de fait du futur locataire de référence reçoit un numéro d'inscription. Celui-ci est formé par la date à laquelle le cohabitant légal, l'époux ou le partenaire de fait est inscrit au registre d'inscription, visé à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, et le numéro d'ordre qui suit celui de la dernière inscription du jour auquel est inscrit le cohabitant légal, l'époux ou le partenaire de fait. ».

**Art. 15.** Dans le chapitre V du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 27 octobre 2017, la section I<sup>re</sup>, qui se compose de l'article 13, est abrogée.

**Art. 16.** L'article 14 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 4 octobre 2013 et 23 décembre 2016, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 14. En exécution de l'article 95, § 1<sup>er</sup>, du Code flamand du Logement, les conditions d'accès en matière de propriété immobilière et de revenu sont les mêmes que celles visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup>. L'article 3, §§ 2 à 4, s'applique mutatis mutandis.

Si l'article 3, §§ 2 et 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° à 4°, 6° et 7° est d'application, le candidat locataire doit respecter la condition de propriété immobilière, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, dans un délai d'un an après l'attribution d'un logement locatif social. Le locataire peut adresser au bailleur une demande dûment motivée de prolonger le délai d'un an. Si le locataire ne remplit pas la condition de propriété immobilière dans un délai d'un an ou, le cas échéant, après le délai prolongé, le contrat de location est résilié. ».

**Art. 17.** Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 novembre 2018, il est inséré un article 17*bis*, rédigé comme suit :

« Art. 17*bis*. Le locataire a le droit de visiter l'habitation proposée ou une habitation similaire. Le bailleur détermine dans le règlement de location interne la manière dont la visite est organisée. ».

**Art. 18.** Dans l'article 18, alinéa 4, du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 30 septembre 2011 et 4 octobre 2013, le membre de phrase « 6° » est remplacé par le membre de phrase « 6°, ou 6°*bis*, », et le membre de phrase « en tenant compte des règles de priorité visées aux articles 19... » est remplacé par le membre de phrase « sur la base de l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup>, 4° ».

**Art. 19.** À l'article 19 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>ter</sup>, le membre de phrase « 12° » est remplacé par le membre de phrase « 11°, b), c) et d) » ;

2° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>quater, le mot « quatre » est remplacé par le mot « cinq » ;

3° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 3° est remplacé par ce qui suit :

« 3° le candidat locataire qui est locataire d'un logement locatif social qui ne répond plus à l'occupation rationnelle en raison d'un élargissement de la famille par naissance, adoption ou placement familial, ainsi que le candidat locataire visé à l'article 18, alinéa 4, en cas de regroupement familial, qui souhaitent s'installer dans un logement locatif social du même bailleur qui répond à l'occupation rationnelle ; » ;

4° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 6° est remplacé par ce qui suit :

« 6° le candidat locataire qui avait dans la commune où l'habitation à attribuer est située, sa résidence principale dans une habitation à la date à laquelle celle-ci :

a) a été déclarée inhabitable conformément à l'article 135 de la Nouvelle Loi communale ;

b) a été déclarée inadéquate en application des articles 15 ou 16bis du Code flamand du Logement, si cette habitation présente au moins trois défauts de la catégorie III sous les rubriques principales « Enveloppe » ou « Structure intérieure » du rapport technique ou a obtenu au moins trois défauts de catégorie IV et 60 points de pénalité ; » ;

5° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 7° est abrogé ;

6° les alinéas 2 et 3 sont remplacés par ce qui suit :

« Une habitation ou un bien immobilier ou mobilier ne peut donner droit qu'une seule fois à la priorité visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 5° et 6°. Pour entrer en considération pour cette priorité, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 5° et 6°, le candidat locataire doit occuper l'habitation ou le bien immobilier ou mobilier pendant au moins six mois.

La priorité visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, n'est accordée que si le candidat locataire s'est fait inscrire dans le registre, visé à l'article 7, au plus tard deux mois après la consignation dans un procès-verbal, et s'il occupe toujours le bien immobilier ou mobilier, visé à l'article 20, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code flamand du Logement, ou occupe un logement d'urgence. » ;

7° il est inséré entre les alinéas 3 et 4 deux alinéas, rédigés comme suit :

« La priorité visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 6°, n'est accordée que si le candidat locataire s'est fait inscrire dans le registre, visé à l'article 7, au plus tard deux mois après la date de déclaration d'inaptitude ou d'inhabitabilité. Cette priorité ne s'applique pas dans les cas suivants :

1° la décision de déclaration d'inaptitude ou d'inhabitabilité a été levée, à moins que le candidat locataire ne réside dans un logement d'urgence ;

2° le candidat locataire n'occupe plus l'habitation, sauf s'il occupe un logement d'urgence ;

3° le candidat locataire peut être tenu responsable des défauts qui ont conduit à la déclaration d'inaptitude ou d'inhabitabilité.

Le candidat locataire a la possibilité de prouver par le biais d'une déclaration sur l'honneur qu'il ne peut être tenu responsable des défauts visés à l'alinéa 4, 3°. » ;

8° dans l'alinéa 5 existant, qui devient l'alinéa 7, les mots « après avoir refusé une proposition » sont remplacés par les mots « après un refus non fondé d'une proposition ».

**Art. 20.** À l'article 20 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, le membre de phrase « articles 28 et 29 » est remplacé par le membre de phrase « articles 28 et 29, tels qu'en vigueur avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 modifiant diverses dispositions de la politique du logement » ;

2° dans le paragraphe 1, alinéa 1<sup>er</sup>, le point 2° est abrogé ;

3° dans le paragraphe 3, alinéa 2, le membre de phrase « 2° » est remplacé par le membre de phrase « 6° » ;

4° dans le paragraphe 4, la phrase « Il informe le contrôleur de sa décision. » est abrogée.

**Art. 21.** À l'article 22 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 2, le membre de phrase « la loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis » est remplacé par le membre de phrase « l'article 1675/6 du Code judiciaire » ;

2° dans l'alinéa 3 la phrase « La motivation mentionne explicitement les raisons pour lesquelles une période d'essais ne suffit pas pour le candidat-locataire. » est abrogée.

**Art. 22.** L'article 23 du même arrêté est abrogé.

**Art. 23.** À l'article 24, § 2, du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° les alinéas 1<sup>er</sup> à 3 sont remplacés par ce qui suit :

« Le CPAS peut demander l'attribution accélérée d'une habitation aux personnes suivantes, le cas échéant en concertation avec le CPAS de la commune où est située l'habitation en question :

1° un jeune qui habite ou va habiter de façon autonome, accompagné par un CPAS ;

2° un sans-abri.

Un service agréé de logement autonome accompagné peut demander l'attribution accélérée d'une habitation à une personne qui, en application du décret du 12 juillet 2013 relatif à l'aide intégrale à la jeunesse, habite ou va habiter de façon autonome, accompagné par ce service agréé.

Un centre d'aide sociale générale peut demander l'attribution accélérée d'une habitation aux personnes suivantes :

1° un jeune qui habite ou va habiter de façon autonome, accompagné par ce centre ;

2° un sans-abri. » ;

2° dans l'alinéa 9, le membre de phrase « La commune où se situe l'habitation à attribuer, peut se mettre d'accord avec le bailleur et » est remplacé par le membre de phrase « Le bailleur peut se mettre d'accord avec ».

**Art. 24.** Dans le chapitre V du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 27 octobre 2017, dans l'intitulé de la section V le membre de phrase « alinéa trois, 3° » est remplacé par le membre de phrase « alinéa 5, 4° ».

**Art. 25.** Dans la section V du chapitre V du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, dans l'intitulé de la sous-section II les mots « et approbation » sont abrogés.

**Art. 26.** L'article 26 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009 et 30 septembre 2011, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 26. § 1<sup>er</sup>. En exécution de l'article 95, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5, 4°, du Code flamand du Logement, si la commune souhaite tenir compte des liens locaux des candidats locataires ou des besoins de logement de groupes cibles spécifiques, elle peut établir des règles d'attribution spécifiques qui dérogent aux règles visées aux articles 18 à 21.

Le règlement d'attribution peut porter sur l'ensemble ou une partie des logements locatifs sociaux de la commune. Ces logements locatifs sociaux peuvent uniquement être attribués de manière prioritaire aux candidats locataires qui répondent à la condition de l'occupation rationnelle.

§ 2. La commune transmet le règlement d'attribution et le dossier administratif par envoi sécurisé au ministre à l'adresse de l'Agence du Logement - Flandre. Le règlement d'attribution reprend les données objectives motivant la nécessité d'établir un règlement d'attribution.

Le dossier administratif contient l'avis des bailleurs et des acteurs locaux pertinents du logement et de l'aide sociale, la preuve qu'une concertation locale a eu lieu et, le cas échéant, le plan pour les groupes cibles visé à l'article 28, § 2.

Le ministre dispose d'un délai de quarante-cinq jours civils suivant la date de notification du règlement d'attribution et du dossier administratif à l'Agence du Logement - Flandre, pour annuler tout ou partie du règlement d'attribution si celui-ci est contraire aux lois, décrets et leurs arrêtés d'exécution ou à l'intérêt général. Si le règlement d'attribution est remis par lettre recommandée, le délai prend cours à partir du troisième jour ouvrable suivant la date de dépôt à la poste du règlement d'attribution.

Le ministre peut prolonger le délai visé à l'alinéa 3 une seule fois de quinze jours civils, en envoyant une notification à cet effet à la commune ou au partenariat intercommunal avant l'expiration du délai initial.

Le ministre transmet la décision d'annulation par envoi sécurisé à la commune ou au partenariat intercommunal.

Le bailleur intègre les dispositions du règlement d'attribution dans le règlement de location interne. ».

**Art. 27.** À l'article 27 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les points 5° et 6° sont remplacés par ce qui suit :

« 5° qui dispense des soins de proximité à une ou plusieurs personnes habitant dans la commune où se trouve l'habitation à attribuer ;

6° qui reçoit des soins de proximité d'une ou plusieurs personnes habitant dans la commune où se trouve l'habitation à attribuer. » ;

2° dans l'alinéa 2 le membre de phrase « , et des règles d'attribution dérogatoires promouvant la viabilité, visées à l'article 29 » est abrogé.

**Art. 28.** À l'article 28 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« La commune peut accorder de manière prioritaire au maximum un tiers du nombre total de logements locatifs sociaux dans la commune aux groupes cibles éprouvant des problèmes spécifiques pour trouver une habitation adaptée et abordable. » ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, le membre de phrase « 19 mars » est remplacé par le membre de phrase « 9 février 2018 ».

**Art. 29.** Dans la section V du chapitre V du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, la sous-section V, qui se compose de l'article 29, est abrogée.

**Art. 30.** À l'article 29bis du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 5 les mots « ou une structure d'aide sociale ou de santé » sont ajoutés.

2° il est ajouté un alinéa 6, rédigé comme suit :

« Si le locataire ne respecte pas ses obligations, le bailleur peut renvoyer le locataire à une structure d'aide sociale ou de santé en vue d'un encadrement, afin d'éviter son éviction. Les mesures d'encadrement sont reprises dans une convention d'encadrement entre le locataire et la structure d'aide sociale ou de santé. ».

**Art. 31.** À l'article 30 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« § 1<sup>er</sup>. Conformément à l'article 95, § 1<sup>er</sup>, alinéa 8, du Code flamand du Logement, la personne souhaitant s'inscrire ou le candidat locataire peut introduire auprès du contrôleur un recours dûment motivé par lettre recommandée, sous peine d'irrecevabilité, dans les cas suivants :

1° il s'estime lésé par une décision du bailleur ;

2° il ne reçoit aucune décision formelle dans un délai de deux mois à compter de l'introduction de sa demande d'inscription ou d'attribution accélérée.



Dans le cas prévu par l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, il dispose d'un délai de trente jours à compter de la notification de la décision, pour introduire un recours. En cas de décision d'attribuer une habitation à un autre candidat locataire, il dispose d'un délai d'un an à compter de la date de l'attribution contestée, pour introduire un recours. Dans le cas prévu par l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, il dispose d'un délai de six mois à compter de l'expiration dudit délai de deux mois, pour introduire un recours.

La date de dépôt à la poste de la réclamation est considérée comme date d'introduction du recours.

Le contrôleur évalue le bien-fondé et transmet son évaluation au bailleur et à l'intéressé dans les trente jours à partir de la date de dépôt à la poste de la lettre recommandée de l'intéressé. Lorsque le contrôleur juge le recours fondé, le bailleur signifie sa nouvelle décision motivée à l'intéressé dans les trente jours de la réception de l'évaluation du contrôleur, et en fournit une copie au contrôleur à la même date.

Si le bailleur constate que l'attribution aurait dû être faite à l'intéressé, ou si aucune décision n'est notifiée dans les trente jours suivant la réception de l'évaluation du contrôleur, le candidat locataire se voit accorder la priorité, visée à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>quater, et à l'article 21, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>bis. Si aucune nouvelle décision du bailleur sur d'autres décisions contestées n'est notifiée dans les trente jours suivant la réception par le bailleur de l'évaluation du contrôleur, celle-ci se substitue à la décision manquante du bailleur.

Les décisions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, à l'exception de la décision d'attribuer une habitation à un autre candidat locataire, mentionnent la possibilité de recours, la forme sous laquelle ainsi que le délai dans lequel ce recours doit être formé. » ;

2<sup>o</sup> dans le paragraphe 2, le membre de phrase « l'article 97bis, § 4, alinéa trois et § 5 » est remplacé par le membre de phrase « l'article 97bis, § 3, alinéa 4, et § 4, alinéa 3 ».

**Art. 32.** L'article 31 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009, 4 octobre 2013 et 23 décembre 2016, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 31. Les contrats de location ou de sous-location sont établis suivant les contrats de location types, repris en annexes I<sup>er</sup> et II au présent arrêté.

En exécution de l'article 97bis, § 2, alinéa 1<sup>er</sup> du Code flamand du Logement, les contrats de location conclus à partir du 1<sup>er</sup> mars 2017 ont une durée de neuf ans.

Pour l'accueil temporaire de personnes isolées ou de familles se trouvant dans une situation de détresse, la commune, le partenariat intercommunal, le CPAS ou l'association d'aide sociale peuvent conclure un contrat de location d'une durée plus courte.

Au moment de la signature du contrat de location, le bailleur fournit au locataire un document contenant une déclaration de confidentialité détaillée exposant les droits visés au chapitre III du règlement général sur la protection des données.

Le locataire paie au maximum 27 euros pour l'état des lieux, visé à l'article 97, § 4, du Code flamand du Logement.

L'Agence du Logement - Flandre établit la notice explicative, visée à l'article 92, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, du Code flamand du Logement et l'ajuste en fonction des modifications de la réglementation. ».

**Art. 33.** L'article 33, du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 juillet 2018, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 33. § 1<sup>er</sup>. En exécution de l'article 96, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> du Code flamand du Logement, les exceptions générales suivantes sont prévues :

1<sup>o</sup> l'acquisition entière ou partielle en pleine propriété à titre gratuit d'une habitation ou d'une habitation sur laquelle a été donné un droit entier ou partiel d'emphytéose ou de superficie ;

2<sup>o</sup> l'acquisition à titre gratuit d'un droit entier ou partiel d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur une habitation ;

3<sup>o</sup> l'acquisition à titre gratuit en pleine propriété d'une parcelle sur laquelle a été donné un droit entier ou partiel d'emphytéose ou de superficie ;

4<sup>o</sup> l'acquisition entière ou partielle en pleine propriété à titre gratuit ou à titre onéreux d'une parcelle destinée à la construction d'un logement ou d'un droit entier ou partiel d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit sur une parcelle destinée à la construction d'un logement.

Dans les cas visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup>, le locataire doit à nouveau remplir la condition de propriété immobilière, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, dans un délai d'un an après l'acquisition. Le locataire peut adresser au bailleur une demande dûment motivée de prolonger ce délai. Si le locataire ne remplit pas la condition de propriété immobilière dans un délai d'un an ou, le cas échéant, après le délai prolongé, le contrat de location est résilié.

Dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, le locataire doit à nouveau remplir la condition de propriété immobilière, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, dans un délai de cinq ans. Si le locataire ne remplit pas la condition de propriété immobilière dans un délai de cinq ans, le contrat de location est résilié.

Lorsque le locataire ne remplit plus la condition de propriété immobilière, il en informe immédiatement le bailleur.

§ 2. À l'expiration ou en cas de résiliation du contrat sur la fourniture de soins et de soutien conclu entre le locataire d'une habitation AVJ et le prestataire de soins autorisé, ou lorsque, suite à une modification, le contrat prévoit moins de soins et de soutien que prévus à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, le locataire est obligé d'accepter l'offre d'un autre logement locatif social correspondant au type, à la localisation et au prix de location maximum qu'il a indiqués en application de l'article 10, sauf si le bailleur accorde une dérogation. Le refus non fondé d'une offre est considéré comme un manquement grave aux obligations du locataire, entraînant la résiliation du contrat de location.

§ 3. Pendant les trois derniers mois du contrat de location ou en cas de vente, le locataire permet aux candidats locataires ou aux candidats acheteurs respectivement, de visiter l'habitation louée, et ce deux fois par semaine pendant trois heures consécutives, à déterminer d'un commun accord. Pendant ce délai, le locataire permet l'apposition de lettres d'affichage aux endroits les plus visibles.

§ 4. Par prestataire de soins ou de soutien non directement accessibles au sens de l'article 98, § 2, alinéa 3, 2<sup>o</sup>, du Code flamand du Logement il faut entendre le prestataire qui est autorisé conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juin 2016 portant autorisation des offreurs de soins et de soutien non directement accessibles pour personnes handicapées.

§ 5. Lorsque le contrat de location est dissolu de plein droit à cause du décès du survivant-locataire et que le logement devient inoccupé, le bailleur peut demander aux héritiers d'évacuer le logement locatif social avant le premier jour du mois qui suit la date du décès, les héritiers disposant d'au moins quinze jours ouvrables à compter de la demande pour évacuer le logement locatif social. Ce délai peut être prolongé d'un commun accord.

Au cas où le logement locatif social n'est pas évacué dans le délai fixé, le bailleur a le droit de vider le logement locatif social et d'entreposer les effets personnels de l'occupant décédé. Les frais démontrables d'évacuation et d'entreposage peuvent être facturés aux héritiers. ».

**Art. 34.** Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 novembre 2018, il est inséré un article *33bis*, ainsi rédigé :

« Art. *33bis*. En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer une indemnité égale au loyer pendant le temps nécessaire à la relocation, compte tenu de la procédure d'attribution et de la préparation du logement à une nouvelle location, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. On entend par loyer soit le loyer de base, pour les logements relevant de l'application de la section I<sup>er</sup> du chapitre VIII, soit le loyer contractuel, pour les logements relevant de l'application de la section II du chapitre VIII. ».

**Art. 35.** À l'article 34 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« § 1<sup>er</sup>. Le règlement, visé au paragraphe 2, ne s'applique pas aux offices de location sociale. » ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa 2, le membre de phrase « § 1<sup>er</sup> » est remplacé par le membre de phrase « § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, ».

**Art. 36.** L'article 36 du même arrêté est abrogé.

**Art. 37.** Dans le chapitre VII du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 juillet 2017, il est inséré une section *IIbis*, comprenant les articles *36bis* et *36ter*, ainsi rédigés :

« Section *IIbis*. L'état de l'habitation pendant le bail

Art. *36bis*. Lorsque le locataire n'effectue pas en temps voulu les réparations et l'entretien, tels que visés à l'article 26 Décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur a le droit, après avoir mis le locataire en demeure par lettre recommandée, d'exécuter ces travaux ou de les faire exécuter par un tiers à charge du locataire. Le locataire est tenu de rembourser au bailleur dans le mois de la date de facture les sommes dépensées par celui-ci. Le bailleur peut accorder le paiement échelonné.

Le bailleur a le droit de visiter le bien loué en vue de vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état du bien. Dans les huit jours de sa demande de visite, le bailleur convient avec le locataire du jour et de l'heure de la visite.

Le locataire a le droit de tenir des animaux domestiques, à condition que cela ne compromette pas la qualité de vie, ne cause pas de nuisances excessives aux voisins et aux environs et ne cause aucun dommage à l'habitation. Un règlement d'ordre intérieur peut restreindre la présence d'animaux domestiques si l'on estime que cela serait susceptible de compromettre la qualité de vie ou de causer des nuisances excessives aux voisins et des dommages à l'habitation.

Art. *36ter*. Le bailleur conclut une assurance incendie qui contient une clause d'abandon de recours envers le locataire et dans laquelle le recours de tiers est étendu au profit du locataire. ».

**Art. 38.** Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 novembre 2018, l'intitulé du chapitre *VIIbis* est remplacé par ce qui suit :

« CHAPITRE *VIIbis*. - Dispositions applicables en cas de démolition, de transformation, de rénovation ou de vente de l'habitation de location sociale ».

**Art. 39.** Dans l'article *37bis* du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1<sup>er</sup> est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si le logement locatif social est vendu, le bailleur en informe les occupants de manière appropriée. » ;

2° le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« Le locataire consent à un relogement si le bailleur le juge nécessaire en raison de travaux de démolition, de rénovation ou de transformation à l'habitation de location sociale ou si celle-ci sera vendue. Le relogement peut être provisoire ou définitif. Sans préjudice de l'application de l'article 18, alinéa 5 le bailleur peut déroger aux règles d'attribution visées aux articles 18, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° à 4°, et 19 à 28. » ;

3° dans le paragraphe 2, alinéa 2 les mots « ou définitivement » sont insérés entre les mots « être relogé temporairement » et les mots « dans une habitation » ;

4° dans le paragraphe 2, alinéa 3 le membre de phrase « A L'issue des travaux de rénovation ou d'adaptation, le locataire est obligé » est remplacé par le membre de phrase « S'il s'agit d'un relogement temporaire, le locataire est obligé à l'issue des travaux de rénovation ou de transformation » ;

5° dans le paragraphe 2, alinéa 3 le membre de phrase « tel n'est pas le cas » est remplacé par le membre de phrase « le locataire ne peut pas occuper le logement locatif social de manière rationnelle ».

**Art. 40.** Dans l'article *37ter* du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 3 février 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> le membre de phrase « , qui a été établi conformément au contrat de location type, joint comme annexe *Ibis* au présent arrêté » est remplacé par le membre de phrase « de neuf ans conformément à l'article *97bis*, § 2 du Code flamand du Logement » ;

2° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2 le membre de phrase « la somme du nombre de locataires, visés à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 34° du Code flamand du Logement, le nombre d'enfants mineurs et le nombre de personnes enregistrées en application de l'article 92, § 3, alinéa deux du Code flamand du Logement » est remplacé par le membre de phrase « le nombre de locataires et de membres de famille » ;

3° dans le paragraphe 1<sup>er</sup> l'alinéa 3 est abrogé ;

4° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, dans l'alinéa 4 existant, qui devient l'alinéa 3, le membre de phrase « 29 » est remplacé par le membre de phrase « 28 » ;

5° dans le paragraphe 2, il est inséré avant l'alinéa 1<sup>er</sup> un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent paragraphe ne s'applique pas aux locataires ayant conclu un bail avec un office de location sociale. » ;

6° dans le paragraphe 2, dans l'alinéa 1<sup>er</sup> existant, qui devient l'alinéa 2, le membre de phrase « , qui a été établi conformément au contrat de location type, joint comme annexe I<sup>re</sup> au présent arrêté » est remplacé par le membre de phrase « de durée indéterminée » ;

7° dans le paragraphe 2, dans l'alinéa 2 existant, qui devient l'alinéa 3, le mot « cinq » est remplacé par le mot « quatre » ;

8° dans le paragraphe 2, dans l'alinéa 3 existant, qui devient l'alinéa 4, le membre de phrase « trois, quatre, six et huit » est remplacé par le membre de phrase « trois, cinq et sept » ;

9° dans le paragraphe 2, dans l'alinéa 4 existant, qui devient l'alinéa 5, le mot « cinq » est remplacé par le mot « quatre ».

**Art. 41.** À l'article 38 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 30 septembre 2011 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup> la phrase « La valeur marchande d'une habitation de location sociale est égale au loyer qui serait payé pour une habitation d'un type et d'un âge comparable ainsi que d'un état d'entretien comparable dans des environs comparables sur le marché privé. » est abrogée ;

2° dans l'alinéa 4, le membre de phrase « à partir du 1<sup>er</sup> janvier suivant la première demande du bailleur » et le membre de phrase « et au plus tôt le 1<sup>er</sup> février suivant la première demande du bailleur » sont abrogés.

**Art. 42.** Dans 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, 3 septembre 2011 et 4 octobre 2013, le membre de phrase « 22° » est chaque fois remplacé par le membre de phrase « 19° ».

**Art. 43.** À l'article 46 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 23 décembre 2016 et 30 novembre 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le membre de phrase « revenu, visé à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 15° » est remplacé par les mots « revenu de référence du locataire et des membres du ménage majeurs » ;

2° entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 il est inséré un alinéa, rédigé comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le revenu de référence d'une personne qui répond à la définition de personne à charge, visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 19°, a) ou b), n'est pas pris en compte. » ;

3° dans l'alinéa 3 existant, qui devient l'alinéa 4, le mot « revenu » est chaque fois remplacé par les mots « revenu de référence » et le membre de phrase « 3, § 2 » est chaque fois remplacé par le membre de phrase « 3, § 3 » ;

4° l'alinéa 4 existant, qui devient l'alinéa 5, est remplacé par ce qui suit :

« Si le locataire et les membres du ménage majeurs n'ont pas de revenu de référence, le bailleur prend en compte le revenu actuel. » ;

5° l'alinéa 5 existant est abrogé.

**Art. 44.** Dans l'article 47, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, les mots « ou un des membres de son ménage » sont insérés entre les mots « si le locataire » et les mots « y a droit ».

**Art. 45.** L'article 48 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 6 février 2009 et 4 octobre 2013, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 48. Le loyer réel, visé à l'article 38, est recalculé annuellement et s'applique à partir du 1<sup>er</sup> janvier.

Le loyer réel est en outre adapté dans les cas suivants :

1° lorsqu'une personne, dont le revenu de référence ou le revenu actuel doit être pris en compte pour le calcul du loyer, décède ou qu'elle s'installe dans ou quitte l'habitation ;

2° lorsque le revenu actuel des personnes dont le revenu de référence ou le revenu actuel a été pris en compte pour le calcul du loyer a diminué d'au moins 20 % par rapport au revenu de référence ou au revenu actuel utilisé pour le calcul du loyer ;

3° lorsqu'une personne dont le revenu de référence ou le revenu actuel est pris en compte pour le calcul du loyer, prend sa retraite, sauf si cela donne lieu à une augmentation du loyer ;

4° lorsque le loyer de base est remplacé en application de l'article 49, alinéa 3.

Lorsque l'alinéa 2, 1°, s'applique, le loyer réel est adapté au plus tard à partir du premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel les faits ont été portés à la connaissance du bailleur au moyen des pièces justificatives nécessaires. S'il s'agit d'une situation dans laquelle une personne s'installe dans l'habitation, le loyer est adapté le mois suivant le début de cette situation.

Dans le cas de l'alinéa 2, 2° le loyer réel est adapté au plus tard à partir du premier jour du mois qui suit le mois pendant lequel le locataire a fourni au bailleur les pièces justificatives nécessaires. Au plus tôt trois mois suivant l'adaptation du loyer réel, le bailleur peut demander au locataire de prouver une nouvelle fois que le revenu actuel est toujours 20 % plus bas qu'avant. Si le locataire ne fournit pas cette preuve, le loyer est immédiatement adapté au revenu de référence.

Dans le cas de l'alinéa 2, 3° le loyer réel est adapté au plus tard à compter du premier jour du mois suivant le mois dans lequel le locataire a fourni au bailleur les pièces justificatives nécessaires, compte tenu du revenu actuel des personnes dont le revenu est pris en compte pour le calcul du loyer.

Dans le cas de l'alinéa 2, 4°, le loyer réel est adapté au plus tard à compter du premier jour du mois suivant le mois dans lequel le loyer de base a été remplacé.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, pour la personne ayant pris sa retraite dans l'année civile précédant le 1<sup>er</sup> janvier, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer réel visé à l'article 38 est adapté au 1<sup>er</sup> janvier, compte tenu du revenu de retraite et du revenu actuel des autres membres du ménage majeurs, à l'exception de la personne qui répond à la définition de personne à charge visée à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 19°, a) ou b), et compte tenu du nombre de personnes à charge, à moins que ce

montant ne soit supérieur au revenu de référence. Si le revenu de référence porte sur l'année suivant l'année dans laquelle la personne a pris sa retraite, l'adaptation annuelle du loyer est effectuée à nouveau conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>. ».

**Art. 46.** Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 novembre 2018, le chapitre IX, qui comprend l'article 52, est remplacé par ce qui suit :

« Chapitre IX. Examen du respect des conditions et obligations et protection des données à caractère personnel

« Art. 52. § 1<sup>er</sup>. Afin de vérifier si les personnes souhaitant s'inscrire, les candidats locataires et les locataires remplissent les conditions et obligations du présent arrêté, leurs données à caractère personnel sont traitées. Lorsque des sommes restent dues à l'expiration du bail le bailleur peut également traiter les données à caractère personnel de la personne ayant été le locataire à l'égard du bailleur. Les données traitées sont suffisantes, pertinentes et limitées à celles nécessaires pour établir si les personnes précitées remplissent les conditions et obligations du présent arrêté.

Le bailleur est désigné comme responsable du traitement au sens de l'article 4, 7) du règlement général sur la protection des données.

Le bailleur traite également des catégories particulières de données à caractère personnel au sens de l'article 9.1 du règlement général sur la protection des données. Ce traitement s'effectue sur la base de l'article 9.2, g) du règlement général sur la protection des données. Le traitement de ces données est nécessaire pour établir la nécessité de logement afin de respecter le droit fondamental au logement.

Le bailleur est chargé des tâches suivantes :

1° établir une liste des catégories de personnes ayant accès aux données à caractère personnel, y compris une description détaillée de leurs droits relatifs au traitement des données concernées ;

2° tenir à disposition de la Commission de Contrôle flamande (« Vlaamse Toezichtcommissie ») la liste des catégories désignées de personnes, visée au point 1° ;

3° engager les personnes désignées à respecter le caractère confidentiel des données concernées par le biais d'une obligation légale ou statutaire ou d'une disposition contractuelle équivalente ;

4° élaborer des mesures organisationnelles et techniques assurant que seules les personnes autorisées aient accès aux données.

La VMSW aide le bailleur à respecter les obligations énoncées à l'alinéa 4, 1° et 2°.

La déclaration de confidentialité visée aux articles 9, alinéa 5, et 31, alinéa 4 spécifie la période pendant laquelle les données à caractère personnel sont conservées. En tout état de cause elles ne sont pas conservées plus longtemps que nécessaire.

§ 2. Sans préjudice de l'application du paragraphe 3 et de la réglementation relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, à savoir de la réglementation qui s'applique spécifiquement à la communication des données à caractère personnel, telles qu'elles ont été ou seront précisées au niveau fédéral ou flamand, le bailleur consulte les sources visées à l'alinéa 3 concernant les conditions et obligations visées au présent arrêté, et traite les données obtenues. Le bailleur peut également se baser sur les données que d'autres bailleurs peuvent lui fournir par voie électronique.

Si la consultation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne fournit pas ou insuffisamment de données, le bailleur demande à la personne souhaitant s'inscrire, au candidat locataire ou au locataire de lui fournir les données nécessaires. S'il s'avère, par la consultation des sources ou sur la base d'informations d'autres bailleurs, que la personne souhaitant s'inscrire, le candidat-locataire ou le locataire ne satisfait pas ou plus aux conditions et obligations du présent arrêté, cette constatation est communiquée à la personne en question, qui peut réagir dans un délai de quinze jours civils après la communication.

Par les sources, visées aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2, il faut notamment comprendre :

a) le Registre national des personnes physiques, visé à la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques ;

b) les institutions de sécurité sociale, visées aux articles 1<sup>er</sup> et 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi du 15 janvier 1990 relative à l'institution et à l'organisation d'une Banque-carrefour de la sécurité sociale, et les personnes auxquelles est étendu le réseau de la sécurité sociale en application de l'article 18 de la même loi ;

c) le Service public fédéral Finances ;

d) la Banque Carrefour Insertion civique ;

e) les organisations chargées de l'exécution de la politique flamande d'intégration et d'insertion civique ;

f) l'Intégrateur de services flamand ;

g) la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale ;

h) les autorités locales ;

i) Enfance et Famille (« Kind en Gezin ») ;

j) la Banque-Carrefour des Entreprises ;

k) le Service Public Fédéral de programmation Intégration Sociale ;

l) le Service fédéral des Pensions ;

m) l'Office national de l'Emploi ;

n) le Collège intermutualiste national.

Les données consultées auprès des sources visées à l'alinéa 3 concernent l'identification des personnes concernées (nom, prénoms, date de naissance, adresse, etc.), le revenu, la composition du ménage, les droits immobiliers, les apprenants du néerlandais comme deuxième langue (NT2).

§ 3. La VMSW coordonne les flux de données électroniques et l'échange de données électroniques entre les différents acteurs mentionnés dans le présent arrêté. Dans ce cadre, toutes les données électroniques peuvent être échangées par le biais de la VMSW. La VMSW a le droit d'utiliser les données à des fins de traitement statistique et de les mettre à la disposition des autres entités du domaine politique de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire à cette fin. La VMSW désigne un fonctionnaire à la protection des données tel que visé à l'article 37 du règlement général sur la protection des données. ».

**Art. 47.** Dans l'article 52*bis*, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 30 septembre 2011 et modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 30 mars 2012 et 4 octobre 2013, les mots « association CPAS » sont remplacés par les mots « association d'aide sociale ».

**Art. 48.** Dans l'intitulé du chapitre *Xbis* du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « 91, § 1<sup>er</sup> » est remplacé par le membre de phrase « 91, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 ».

**Art. 49.** À l'article 55*bis*, alinéa 1<sup>er</sup> du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° le mot « locataire » est remplacé par le mot « intermédiaire » ;

2° le point 3° est remplacé par ce qui suit :

« 3° la prévention de l'inoccupation en attendant la rénovation ou la démolition par la location avec des contrats de durée déterminée; ».

**Art. 50.** À l'article 55*ter* du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup> le mot « locataire » est chaque fois remplacé par le mot « intermédiaire » ;

2° dans le paragraphe 2 le mot « locataire » est chaque fois remplacé par le mot « intermédiaire » ;

3° le paragraphe 2 est complété par un alinéa 2, rédigé comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer des habitations visées à l'article 55*bis*, alinéa 1<sup>er</sup>, 3° peut être inférieur à la moitié de la valeur marchande visée à l'article 38, et ne doit pas couvrir les frais si l'institution intermédiaire est une organisation d'aide sociale. ».

**Art. 51.** À l'article 55*quater*, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « et, le cas échéant, visée à l'article 29 » est abrogé.

**Art. 52.** L'article 56 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 28 octobre 2011, 4 octobre 2013 et 30 novembre 2018, est complété par un alinéa 3, rédigé comme suit :

« Le revenu de référence est indexé suivant l'indice santé du mois de juin de l'année précédant son application, la base étant le mois de juin de l'année à laquelle se rapporte le revenu de référence. ».

**Art. 53.** Dans l'article 71, alinéa 4, du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les mots « ayant une fonction autre qu'une fonction de logement » sont remplacés par les mots « qui ne sont pas occupées, mais utilisées à une autre fin et qui ne peuvent plus être utilisées comme logement habitable sans investissements importants ».

**Art. 54.** À l'article 73 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, le membre de phrase « condition d'admission, visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 6° » est remplacé par le membre de phrase « condition visée à l'article 93, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3° du Code flamand du Logement » et le membre de phrase « (date) » est remplacé par la date « 6 février 2009 » ;

2° dans le paragraphe 1<sup>er</sup> l'alinéa 4 est remplacé par ce qui suit :

« Une personne qui, à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement, est reconnue par le ministre comme personne à charge en vertu de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 22°, a), 2) et b), 2), tels qu'en vigueur avant l'entrée en vigueur de l'arrêté précité, reste reconnue comme personne à charge tant que les conditions définies par le ministre sont remplies. » ;

3° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, l'alinéa 5 est abrogé ;

4° dans le paragraphe 2, les alinéas 1<sup>er</sup>, 3 et 4 sont abrogés ;

5° dans le paragraphe 2, dans l'alinéa 5 existant, qui devient l'alinéa 2, le membre de phrase « 3°*bis* » est remplacé par le membre de phrase « 4° » ;

6° dans le paragraphe 2, dans l'alinéa 6 existant, qui devient l'alinéa 3, le mot « cinq » est remplacé par le mot « quatre » ;

7° le paragraphe 2 est complété par deux alinéas, rédigés comme suit :

« Pour la personne qui, à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement, loue un logement locatif social, les conditions relatives à la propriété immobilière, visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup> du présent arrêté, telles qu'ajoutées par l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement, s'appliquent uniquement pour des faits juridiques survenus ou des actes juridiques qu'elle effectue après l'entrée en vigueur de l'arrêté précité.

Pour les offices de location sociale, l'obligation visée à l'article 36*ter* ne s'applique pas aux contrats de sous-location conclus avant la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement. ».

**Art. 55.** Dans l'article 77, § 1<sup>er</sup> du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « association CPAS » est remplacé par les mots « association d'aide sociale ».

**Art. 56.** À l'article 78 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 14 mars 2008, 30 septembre 2011 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, le membre de phrase « qu'à la détermination du revenu, l'indexation, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 15° » est remplacé par le membre de phrase « que l'indexation visée à l'article 56, alinéa 3 » et le membre de phrase « association CPAS » est remplacé par les mots « association d'aide sociale » ;

2° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, le mot « revenu » est remplacé par les mots « revenu de référence » ;

3° dans le paragraphe 2, alinéa 3 le membre de phrase « du revenu, de la composition du ménage et des autres paramètres » est remplacé par les mots « des paramètres ».

**Art. 57.** L'annexe I<sup>er</sup> du même arrêté, remplacée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 et modifiée par les arrêtés du Gouvernement flamand des 23 décembre 2016 et 7 juillet 2017, est remplacée par l'annexe I<sup>er</sup> jointe au présent arrêté.

**Art. 58.** L'annexe *Ibis* du même arrêté, insérée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 et modifiée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 juillet 2017, est abrogée.

**Art. 59.** L'annexe II du même arrêté, remplacée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013 et modifiée par les arrêtés du Gouvernement flamand des 23 décembre 2016 et 7 juillet 2017, est remplacée par l'annexe II jointe au présent arrêté.

CHAPITRE 5. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 mai 2012 instaurant une subvention aux candidats-locataires*

**Art. 60.** À l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 mai 2012 instaurant une subvention aux candidats-locataires, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 12°, le membre de phrase « § 2 » est remplacé par le membre de phrase « § 3 » ;

2° dans l'alinéa 6, le membre de phrase « 22° » est remplacé par le membre de phrase « 19° ».

**Art. 61.** Dans l'article 9, alinéa 1<sup>er</sup>, 6° du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019, le membre de phrase « § 2 » est remplacé par le membre de phrase « § 3 ».

CHAPITRE 6. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 septembre 2013 portant les conditions auxquelles la Société flamande du Logement social et le Fonds flamand du Logement peuvent octroyer des prêts sociaux spéciaux à des particuliers*

**Art. 62.** Dans l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 13 septembre 2013 portant les conditions auxquelles la Société flamande du Logement social et le Fonds flamand du Logement peuvent octroyer des prêts sociaux spéciaux à des particuliers, le membre de phrase « 22° » est remplacé par le membre de phrase « 19°, c) ».

CHAPITRE 7. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative*

**Art. 63.** À l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 15° est abrogé ;

2° dans l'alinéa 5 le membre de phrase « 22°, c) » est remplacé par le membre de phrase « 19°, c) ».

CHAPITRE 8. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 février 2007 instaurant une intervention dans le loyer pour les locataires nécessiteux d'un logement et l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 mai 2012 instaurant une subvention aux candidats-locataires*

**Art. 64.** Dans l'article 14, 7° de l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 février 2007 instaurant une intervention dans le loyer pour les locataires nécessiteux d'un logement et l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 mai 2012 instaurant une subvention aux candidats-locataires, le membre de phrase « § 2 » est remplacé par le membre de phrase « § 3 ».

CHAPITRE 9. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 mai 2019 modifiant l'arrêté de Financement, l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social et l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative*

**Art. 65.** Dans l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 mai 2019 modifiant l'arrêté de Financement, l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location des logements locatifs modestes des sociétés de logement social et l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative le membre de phrase « 22° » est remplacé par le membre de phrase « 19° ».

CHAPITRE 10. — *Dispositions finales*

**Art. 66.** Les textes réglementaires suivants entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

1° les articles 2, 4°, 23, 1° et 2°, 24, 25, 1° à 5°, 26 à 33 du décret du 29 mars 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement ;

2° le présent arrêté.

**Art. 67.** Le ministre flamand ayant le logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 24 mai 2019.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
G. BOURGEOIS

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Insertion civique, du Logement,  
de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,  
L. HOMANS

Annexe 1re à l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Annexe Ire 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 Ire. Contrat de location type pour la location de logements locatifs sociaux

**CONTRAT DE LOCATION TYPE (bailleurs sociaux à l'exception des offices de location sociale)**

**Entre les soussignés :**

*(Biffez la mention inutile.)*

a) La société de logement social SV/SA..... ayant son siège social à .....,  
avec numéro d'entreprise ....., représentée par  
..... ;

b) le CPAS ou l'association, ... (adresse, commune), visée à l'article 118 de la loi organique des centres  
publics d'action sociale,  
représenté(e) par .....

c) la commune ... (nom) ou le partenariat intercommunal ... (nom),  
représenté(e) par ... ;

a) le Fonds flamand du Logement ..... ayant son siège social à ....., avec  
numéro d'entreprise ....., représenté par .....

dénommé ci-après « le bailleur »

**ET**

(nom et deux premiers prénoms du ou des locataires)

.....  
.....  
.....

avec numéro de registre national.....  
habitant à .....  
.....(code postal, localité, rue, numéro de  
maison)

;

dénommé ci-après « le locataire »

**DISPOSITION GENERALE**

Le présent contrat de location relève de l'application du titre VII du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution.

**Artikel 1. OBJET DE LA LOCATION**

Le bailleur donne en location au locataire une habitation située à l'adresse suivante :

.....  
.....

description de l'habitation<sup>1</sup> :

.....  
.....  
.....  
.....

règles en cas d'utilisation d'un ou plusieurs espaces ou équipements<sup>2</sup> :

.....  
.....  
.....

**Artikel 2. DUREE DE LA LOCATION**

*(Biffez la mention inutile.)*

A. Le présent contrat de location est conclu pour une durée de neuf ans, prenant cours le jj/mm/aaaa.

Le contrat de location est automatiquement prolongé pour des périodes de trois ans sous les conditions visées à l'article 97bis du Code flamand du Logement.

B. Le présent contrat de location est une continuation du ou des contrats de location mentionnés dans le cadre ci-dessous.

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de ... ans et ...mois, prenant cours le jj/mm/aaaa.

Le contrat de location est automatiquement prolongé pour des périodes de trois ans sous les conditions visées à l'article 97bis du Code flamand du Logement.

<sup>1</sup> Si l'habitation dispose d'un jardin, d'une remise ou d'un garage, vous l'indiquez explicitement dans ce contrat.

<sup>2</sup> Si certains espaces doivent être partagés avec d'autres locataires, par exemple un débarras, vous indiquez les servitudes éventuelles, les règles de passage, etc.



Le ou les contrats de location à durée déterminée précédents avec le même bailleur sont :

<i>date de début</i>	<i>date de fin</i>	<i>durée</i>

C. Le présent contrat de location est conclu pour une durée de ..., prenant cours le jj/mm/aaaa.

D. Le présent contrat de location est de durée indéterminée et prend cours le jj/mm/aaaa.

### **Artikel 3. LOYER, FRAIS ET CHARGES**

Le loyer de base s'élève à.....euros. Le loyer dû, qui est adapté au revenu du ménage, à la composition du ménage et à la qualité de l'habitation, s'élève à.....euros pour le premier mois.

Le bailleur informe le locataire, par lettre ordinaire, de toute modification du loyer de base ou du loyer payable et de la date d'entrée en vigueur d'un nouveau loyer.

À l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement mensuel des frais et charges s'élève à ... euros.

*(Biffez la mention inutile.)*

À l'entrée en vigueur du présent contrat, l'indemnité mensuelle pour le système d'énergie solaire photovoltaïque s'élève à ... euros.

### **Artikel 4. PAIEMENT DU LOYER ET DES FRAIS ET CHARGES**

Le locataire paie le loyer ensemble avec les frais et charges avant le dixième jour du mois auquel le loyer se rapporte, au numéro de compte.....du bailleur.

Si le locataire ne paie pas le loyer ou les frais et charges avant le dixième jour du deuxième mois suivant le mois dans lequel la somme est due, le bailleur peut augmenter le montant arriéré de 10 % au maximum et des intérêts légaux, sauf si une cession de salaire a été notifiée par acte distinct.

### **Artikel 5. GARANTIE**

Le locataire fournit une garantie pour remplir ses obligations.

*(Biffez la mention inutile.)*

A. Cette garantie s'élève à .....euros et est placée sur un compte individualisé au nom du locataire auprès d'une institution financière.

B. La garantie, qui s'élève à ... euros, est faite par la constitution d'une sûreté réelle au nom du locataire auprès d'une institution financière.

C. La garantie est fournie par l'intermédiaire du CPAS au moyen d'une garantie bancaire. Cette garantie bancaire s'élève à.....euros.

D. La personne physique ou morale suivante se porte garante pour un montant de ..... euros.

E. La garantie s'élève à .....euros et est versée sur le compte du bailleur : .....

F. Une garantie écrite du CPAS est constituée dans l'attente d'un versement unique par le CPAS du montant global de la garantie, à savoir ..... euros, dans les dix-huit mois après la signature du contrat.

G. La garantie est payée en tranches. Ce paiement étalé débute par un montant de .....euros, à payer à la prise d'effet du contrat de location, suivi par .... tranches de ....euros, pour la première fois pour le.. /.... /...et puis chaque fois le ..... du mois suivant, de sorte que la somme totale est payée le /.... ../. /.... . La somme totale s'élève a ..... euros. Lorsque le montant de la garantie est payé entièrement, il est placé sur un compte individualisé au nom du locataire auprès d'une institution financière. Une indemnité administrative de .....euros est chargée.

H. La garantie est versée en tranches sur le compte du bailleur : ....  
Ce paiement étalé débute par un montant de .....euros, à payer à la prise d'effet du contrat de location, suivi par .... tranches de ....euros, pour la première fois pour le.. /.... /...et puis chaque fois le ..... du mois suivant, de sorte que la somme totale est payée le /.... ../. /.... . La somme totale s'élève a ..... euros. Une indemnité administrative de .....euros est chargée.

#### **Artikel 6. NOTICE EXPLICATIVE SUR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

Lors de la signature du présent contrat de location, le ou les locataires reçoivent une notice explicative écrite sur les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la relation entre le locataire et le bailleur.

Si le règlement est modifié, la notice explicative est adaptée et le bailleur veille à ce que la notice explicative adaptée soit à la disposition du locataire.

#### **Artikel 7. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

*(Biffez cette partie si elle ne s'applique pas.)*

Un règlement d'ordre intérieur est joint en annexe au présent contrat de location et en fait partie intégrante.

Fait à ..... le ..... en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le bailleur

Le(s) locataire(s),

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 modifiant diverses dispositions relative à la politique du logement.

Bruxelles, le 24 mai 2019

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Geert BOURGEOIS

La ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Insertion civique, du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,

Liesbeth HOMANS

Annexe 2 à l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 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 de location type pour la sous-location de logements locatifs sociaux

<b>CONTRAT DE LOCATION TYPE (offices de location sociale)</b>
---

**Entre les soussignés :**

l'office de location sociale, (nom, adresse) ..... avec numéro d'entreprise....., représenté par ... ayant la fonction de ...;

ci-après dénommé « l'office de location sociale »

**ET**

(nom et deux premiers prénoms du ou des sous-locataires)

.....  
 .....  
 .....

avec numéro de registre national.....  
 habitant à .....  
 .....(code postal, localité, rue,  
 numéro de maison)

;

dénommé(s) ci-après « le sous-locataire »

**DISPOSITION GENERALE**

Le présent contrat de sous-location relève de l'application du titre VII du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution.

**Artikel 1. OBJET DE LA LOCATION**

L'office de location sociale donne en sous-location au sous-locataire une habitation située à l'adresse suivante :

.....  
 .....

description de l'habitation<sup>1</sup> :

.....  
 .....  
 .....

règles en cas d'utilisation d'un ou plusieurs espaces ou équipements<sup>2</sup> :

.....  
 .....

## **Artikel 2. DESTINATION**

Le sous-locataire affecte l'habitation dans son intégralité comme résidence principale. Si néanmoins le sous-locataire utilise tout ou partie de l'habitation pour l'exercice d'une activité professionnelle, il doit verser à l'office de location sociale une indemnité égale au préjudice financier subi en conséquence par le propriétaire-bailleur.

## **Artikel 3. DURÉE DE LA SOUS-LOCATION**

*(La durée du contrat de sous-location ne peut excéder neuf ans.)*

Le présent contrat de sous-location est conclu pour une durée de.....ans et ...mois, prenant cours le jj/mm/aaaa.

La durée du contrat de sous-location ne peut dépasser la durée restante du contrat principal de location.

Le contrat principal de location a pris effet le jj/mm/aaaa pour une durée de ..... Il peut être résilié par le propriétaire-bailleur six mois avant l'expiration du délai convenu. Il peut être résilié par l'office de location sociale trois mois avant l'expiration du délai convenu.

Si le contrat principal de location a été conclu pour une période de neuf ans ou plus et que le propriétaire-bailleur n'a pas donné de préavis de résiliation, le contrat principal de location et le contrat de sous-location sont prolongés chaque fois pour une période de trois ans.

*(Supprimer ce qui suit s'il ne s'agit pas d'un contrat principal de location de neuf ans ou plus.)*

Le propriétaire-bailleur peut résilier le contrat principal de location prématurément de l'une des façons suivantes.

### 1. Résiliation par le propriétaire-bailleur pour usage personnel

*(Biffer la mention inutile - une seule possibilité possible.)*

<sup>1</sup> Si l'habitation dispose d'un jardin, d'une remise ou d'un garage, vous l'indiquez explicitement dans ce contrat.  
<sup>2</sup> Si certains espaces doivent être partagés avec d'autres locataires, par exemple un débarras, vous indiquez les servitudes éventuelles, les règles de passage, etc.

A. Résiliation pour usage personnel

Le propriétaire-bailleur peut à tout moment résilier le contrat principal de location pour occuper lui-même l'habitation, à condition qu'il respecte un délai de préavis de six mois. Si le propriétaire-bailleur résilie le contrat de location afin de permettre à un membre de sa famille de vivre dans l'habitation, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin de la troisième année du contrat principal de location.

B. Restriction de la résiliation pour usage personnel

*(Dans le premier cas, il s'agit d'une restriction dans le temps, dans le deuxième cas, d'une restriction du degré de parenté. Des combinaisons sont évidemment possibles (voir le contrat principal de location).)*

Le propriétaire-bailleur ne peut résilier le contrat de location principal pour usage personnel qu'à partir du ..... et/ou pour ....., ceci étant convenu dans le contrat principal de location.

C. Exclusion de la résiliation pour usage personnel

Le propriétaire-bailleur ne peut pas résilier le contrat principal de location pour usage personnel, ceci étant convenu dans le contrat principal de location.

2. Résiliation par le propriétaire-bailleur pour travaux de rénovation en profondeur

*(Biffer la mention inutile - une seule possibilité possible.)*

A. Résiliation pour travaux de rénovation en profondeur

Le propriétaire-bailleur peut à tout moment résilier le contrat principal de location pour exécuter des travaux de rénovation en profondeur, moyennant un préavis de six mois. En cas de résiliation au cours des trois premières années du contrat principal de location, le délai de préavis ne peut pas expirer avant la fin de la troisième année.

B. Restriction de la résiliation pour travaux de rénovation en profondeur

Le propriétaire-bailleur et l'office de location sociale ont limité dans le temps la possibilité d'un droit de résiliation du propriétaire-bailleur pour des travaux de rénovation en profondeur :

.....  
.....  
.....

C. Restriction de la résiliation pour travaux de rénovation en profondeur

Le propriétaire-bailleur ne peut pas résilier le contrat principal de location pour des travaux de rénovation en profondeur, ceci étant convenu dans le contrat principal de location.

### 3. Résiliation sans motif par le propriétaire-bailleur

*(Biffer la mention inutile - une seule possibilité possible.)*

#### A. Résiliation sans motif

Le propriétaire-bailleur peut mettre fin au contrat principal de location sans motif à l'expiration des troisième ou sixième années, moyennant un préavis de six mois.

#### B. Restriction de la résiliation sans motif

Dans le contrat de location principal, la résiliation par le propriétaire-bailleur sans motif est limitée dans le temps comme suit :

.....  
.....  
.....  
.....

#### C. Exclusion de la résiliation sans motif

Le propriétaire-bailleur ne peut pas résilier le contrat de location principal sans motif, ceci étant convenu dans le contrat de location principal.

### **Artikel 4. LOYER**

Le loyer s'élève à ..... euros par mois.

*(Choisissez A ou B)*

A. Le loyer est indexé une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location.

L'indexation est calculée selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice initial}}$$

Le loyer de base est le loyer mentionné ci-dessus.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de sous-location.

L'indice initial est l'indice santé du mois précédant l'entrée en vigueur du contrat de sous-location ou du mois précédant l'entrée en vigueur de la révision du loyer.

L'indexation n'est possible que sur demande écrite de la partie intéressée et ne produit ses effets rétroactifs que jusqu'à trois mois avant la demande.

*(Biffez la mention inutile.)*

Les parties conviennent que le loyer ne sera pas indexé pendant les .....premières années.

B. Les parties excluent expressément l'indexation du loyer.

#### **Artikel 5. FRAIS ET CHARGES**

*(Biffez la mention inutile.)*

A. Les frais et charges pour lesquels un montant fixe est facturé sont payés en mensualités fixes de .... euros. Chaque partie peut en tout temps demander au juge de paix une révision des frais fixes ou leur conversion en frais et charges réels.

B. Les frais et charges qui ne sont pas facturés par un montant fixe sont payés en avances mensuelles. Le montant de ces avances est fixé sur la base des frais réels globaux du décompte annuel le plus récent. Lors de l'entrée en vigueur du présent contrat, l'avance mensuelle s'élève à....euros.

L'office de location sociale transmet le décompte annuel au sous-locataire.

#### **Artikel 6. PAIEMENT DU LOYER ET DES FRAIS ET CHARGES**

Le sous-locataire verse le loyer ensemble avec les frais et charges avant le ... jour du mois auquel le loyer se rapporte, sur le compte de l'office de location sociale : .....

Si le sous-locataire ne paie pas le loyer ou les frais et charges avant le dixième jour du deuxième mois suivant le mois dans lequel le montant est dû, l'office de location sociale peut augmenter le montant arriéré de 10 % au maximum et des intérêts légaux, sauf si une cession de salaire a été notifiée par acte distinct.

#### **Artikel 7. GARANTIE**

Le sous-locataire fournit une garantie pour remplir ses obligations.

*(Biffez la mention inutile.)*

A. Cette garantie s'élève à ..... euros et est placée sur un compte individualisé au nom du sous-locataire auprès d'une institution financière.

B. La garantie, qui s'élève à ... euros est faite par la constitution d'une sûreté réelle au nom du sous-locataire auprès d'une institution financière.

C. La garantie est fournie par l'intermédiaire du CPAS au moyen d'une garantie bancaire. Cette garantie bancaire s'élève à ..... euros.

D. La personne physique ou morale suivante se porte garante pour un montant de ..... euros.

E. Une garantie écrite du CPAS est constituée dans l'attente d'un versement unique par le CPAS du montant global de la garantie, à savoir ..... euros, dans les dix-huit mois après la signature du contrat.

#### **Artikel 8. NOTICE EXPLICATIVE SUR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**



Lors de la signature du présent contrat de location, le ou les sous-locataires reçoivent une notice explicative écrite sur les dispositions réglementaires qui s'appliquent à la relation entre le sous-locataire et l'office de location sociale.

Si le règlement est modifié, la notice explicative est ajustée et l'office de location sociale veille à ce que la notice explicative adaptée soit à la disposition du sous-locataire.

#### **Artikel 9. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

*(Biffez cet article s'il ne s'applique pas.)*

Un règlement d'ordre intérieur est joint en annexe au présent contrat de location et en fait partie intégrante.

Fait à.....le.....en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un. Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

L'office de location sociale

Le(s) sous-locataire(s),

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 mai 2019 modifiant diverses dispositions relative à la politique du logement.

Bruxelles, le 24 mai 2019

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

Geert BOURGEOIS

La ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Insertion civique, du Logement,  
de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,

Liesbeth HOMANS