

# Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

## GEWIJZIGD BIJ:

\* BVR 14 maart 2008, B.S., 21 maart 2008

Wijzigt de artikelen 1, 3, 4, 5, 6, 12, 14, 15, 19, 21, 24, 30, 32, 37, 45, 48, 69, 70, 73, 77 en 78

Voegt de artikelen 73bis en 78bis in

Wijzigt bijlage I, artikelen 6 en 7

\* BVR van 18 juli 2008, B.S., 13 november 2008

Vervangt het artikel 19, eerste lid, 2°

\* BVR 10 oktober 2008, B.S., 27 november 2008

Voegt de artikelen 4bis en 4ter in

\* BVR 6 februari 2009, B.S., 25 maart 2009

Wijzigt de artikelen 1, 3, 4bis, 4ter, 5, 6, 8, 10, 12, 15, 16, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39, 41, 48, 50, 70 en 73

Voegt de artikelen 1bis en 29bis in

Vervangt bijlage I en bijlage II

## HOOFDSTUK I. Definities

**ART. 1.** In dit besluit wordt verstaan onder :

1° actueel besteedbaar inkomen: het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen over de periode van zes maanden die aan de referentiedatum voorafgaat, van de kandidaat-huurder, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die **vanaf hun meerderjarigheid** zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. **Het inkomen van inwonende ascendenten van de referentiehurder wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van de referentiehurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.** Het effectief beschikbare inkomen is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast voor de berekening van het effectief beschikbare inkomen. De effectief betaalde schuldaflossingen komen alleen in aanmerking voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of bij een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling][verv. BVR 6 februari 2006, art. 1,1°, I: 4 april 2009]

2° agentschap Inspectie RWO : het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2005;

3° attest van EVC : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 13°, van het Inburgeringsdecreet;

4° attest van inburgering : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 11°, van het Inburgeringsdecreet;

5° attest van vrijstelling : het attest, vermeld in artikel 2, eerste lid, 12°, van het Inburgeringsdecreet;

6° campingverblijf : elke vorm van openluchtrecreatief verblijf, tent uitgezonderd, gelegen op een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven, vermeld in artikel 2, van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven;

7° cursus Nederlands tweede taal : een opleiding Nederlands tweede taal die georganiseerd wordt door :

a) een Centrum voor Basiseducatie, vermeld in het decreet van 12 juli 1990 houdende de regeling van basiseducatie voor laaggeschoolde volwassenen;

b) een Centrum voor Volwassenenonderwijs, vermeld in het decreet van 2 maart 1999 tot regeling van een aantal aangelegenheden van het volwassenenonderwijs;

c) een talentcentrum dat opgericht is bij een universiteit, vermeld in het decreet van 12 juni 1991 betreffende de universiteiten in de Vlaamse Gemeenschap;

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

[8° bis: referentiehurder:

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

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

c) als tijdens de duur van de huurovereenkomst de personen als vermeld in punt a) en b) overlijden of uit de huurovereenkomst worden geschrap, een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b), of c), van de Vlaamse Wooncode, die daartoe aangewezen is door de overblijvende huurders;] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 1, 2°, l: 4 april 2009];

9° Huis van het Nederlands : het territoriaal bevoegde provinciale of stedelijke Huis van het Nederlands, erkend en gesubsidieerd overeenkomstig het decreet van 7 mei 2004 betreffende de Huizen van het Nederlands;

[10° huurder: een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode;] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 1, 3°, l: 4 april 2009];

11° inburgeringsbesluit : het besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006 betreffende de uitvoering van het Vlaamse inburgeringsbeleid;

12° inburgeringscontract : het contract, vermeld in artikel 2, eerste lid, 9°, van het Inburgeringsdecreet;

13° Inburgeringsdecreet : het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid;

14° inburgeringstraject : het primaire inburgeringstraject, vermeld in artikel 10 van het Inburgeringsdecreet;

[15° inkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die **vanaf hun meerderjarigheid** zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ascendenten **van de referentiehuurder** wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad **van de referentiehuurder** die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. In afwijking daarvan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat. Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon;] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 1, 4°, I: 4 april 2009];”;

16° intern huurreglement: een openbaar document waarin de verhuurder de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt onder meer ter uitvoering van artikel 12, 17, 18, 20, 21, 33, 37 en 50;

17° kandidaat-huurder :

a) voor de toepassing van artikel 6 tot en met 12, 30, eerste lid, 1°, 2° en 3° en 72 : de personen die ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7;

b) voor de toepassing van artikel 14 tot en met 16, 18 tot en met 22, 24, 26 tot en met 28, 30, eerste lid, 4°, en 52 :

1) de personen die ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7;

2) de meerderjarige personen, andere dan vermeld in 1), die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst;

3) de persoon, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c) en d), van de Vlaamse Wooncode op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst;

18° Kruispuntbank Inburgering : de Kruispuntbank Inburgering, vermeld in artikel 1, § 1, 6°, van het inburgeringsbesluit;

[18° bis meerderjarig: volle achttien jaar oud en niet in staat van verlengde minderjarigheid verklaard overeenkomstig artikel 487 bis van het Burgerlijk Wetboek;

18°ter minderjarig: minder dan volle achttien jaar oud of in staat van verlengde minderjarigheid verklaard overeenkomstig artikel 487 bis van het Burgerlijk Wetboek;] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 39, I: 1 januari 2008]

19° minister : de Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting;

[19° bis mantelzorger: de natuurlijke persoon die vanuit een sociale en emotionele band een of meer personen met een verminderd zelfzorgvermogen, niet beroepshalve maar meer dan occasioneel, helpt en ondersteunt in het dagelijkse leven;] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 1, 5°, I: 4 april 2009];”;

20° niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen : het niveau dat wordt beschouwd als het laagste niveau van generatief taalgebruik, het punt waarop personen op een eenvoudige manier interactief kunnen zijn, eenvoudige vragen kunnen stellen en beantwoorden over zichzelf, over waar ze wonen, over wie ze kennen en

over dingen die ze hebben, eenvoudige uitspraken kunnen doen en beantwoorden op het gebied van primaire behoeften of over zeer vertrouwde onderwerpen, en niet meer uitsluitend vertrouwen op een zeer beperkt, lexicaal geordend repertoire van situatiegebonden frasen;

21° onthaalbureau : het onthaalbureau, vermeld in artikel 20 van het inburgeringsbesluit, dat de gemeente bedient waar de referentiepersoon woont;

22° persoon ten laste :

a) de persoon die op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en die minderjarig is, of waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald, of die door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd;

b) de referentiepersoon of de persoon, vermeld onder a), die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast;

23° rationele bezetting : de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen;

24° referentiedatum : naargelang het geval de datum van de inschrijving, de toewijzing, de huurprijsaanpassing of de actualisering van het inschrijvingsregister;

25° referentiejaar : het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de inschrijving, de actualisering van het inschrijvingsregister, de toewijzing of de huurprijsaanpassing plaatsvindt;

26° referentiepersoon : naargelang het geval de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder;

27° sociaal verhuurkantoor : het sociaal verhuurkantoor dat erkend is overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode;

28° toezichthouder : de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode;

29° verhuurder : de instantie die woningen verhuurt of onderverhuurt overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, namelijk een sociale huisvestingsmaatschappij, de VMSW, het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor;

30° verplichte inburgeraar : de inburgeraar, vermeld in artikel 2, eerste lid, 6bis °, van het Inburgeringsdecreet;

31° Vlaamse Wooncode : decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

32° VMSW : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

[Art. 1bis. De huurder die minstens twaalf maanden een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, d), van de Vlaamse Wooncode is, en die samenwoont met een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode, wordt beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van

de Vlaamse Wooncode, op voorwaarde dat hij minimaal twaalf maanden op voorhand heeft gemeld aan de verhuurder dat hij de partner is van die persoon en dat hij, mits zijn partner en de verhuurder ermee akkoord gaan, de huurovereenkomst in een bijvoegsel dat bij de huurovereenkomst wordt gevoegd, ondertekent in zijn hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 2, I: 4 april 2009];

## HOOFDSTUK II. Toepassingsgebied

**ART. 2.** De bepalingen van dit besluit zijn niet van toepassing op de woningen die worden verhuurd aan :

1° openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, onder de voorwaarden die de minister mits mededeling vooraf aan de Vlaamse Regering, vaststelt;

2° de categorieën van personen die de minister, mits mededeling vooraf aan de Vlaamse Regering, bepaalt.

## HOOFDSTUK III. Inschrijvingsvoorwaarden

### Afdeling I. Algemene inschrijvingsvoorwaarden

**ART. 3. § 1.** Een natuurlijke persoon kan zich laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7, als hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° hij is meerderjarig;

2° hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen in het referentiejaar, dat de grenzen, vermeld in § 2, overschrijdt;

3° hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland, tenzij het een in het Vlaams Gewest gevestigd campingverblijf betreft;

4° hij toont de bereidheid om Nederlands aan te leren;

5° hij is bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het Inburgeringsdecreet voorzover hij een verplichte inburgeraar is;

6° hij is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, worden echtgenoten waarvoor de echtscheiding werd ingeleid overeenkomstig artikel 1254 of 1288bis van het Gerechtelijk Wetboek, of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen niet als gezinsleden beschouwd. [In uitzonderlijke omstandigheden kan de verhuurder voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, gemotiveerd beslissen om echtgenoten die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, niet als gezinsleden te beschouwen. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die beslissing van de verhuurder.] [ing. BVR 14 maart 2007, art. 40, I: 1 januari 2008]

[Als een ongehuwde persoon of een persoon die niet wettelijk samenwoont en die zich wil inschrijven, samenwoont met gezinsleden die de sociale huurwoning duidelijk niet mee zullen betrekken, worden die gezinsleden niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in het eerste lid.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 2, I: 4 april 2009];

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van :

1° de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, in het kader van begeleid zelfstandig wonen van een minderjarige persoon;

2° de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 2°, voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.

Als het derde lid, 2°, van toepassing is, wordt het actueel besteedbaar inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in § 2.

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 3°, via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland.

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

1° 17.900 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;

2° 19.400 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b) ;

3° 26.850 euro, verhoogd met 1.500 euro per persoon ten laste voor anderen.

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

§ 3. Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Als het inkomen van het referentiejaar de grens, vermeld in § 2, overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

§ 4. De inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in § 1, eerste lid, 3°, geldt niet als :

1° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, het voorwerp is van een onteigeningsbesluit en door de persoon die zich kandidaat wil stellen, wordt bewoond;

2° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is en die op datum van onbewoonbaar of ongeschikt verklaring bewoond werd door de persoon die zich kandidaat wil stellen;

3° de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, onaangepast is en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen die minstens 55 jaar oud is of die gehandicapt is;

4° de persoon die zich wil inschrijven, gehandicapt is en ingeschreven is voor een ADL-woning, vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken.

## Afdeling II. Taal- en inburgeringsbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde

**ART. 4.** De persoon die zich kandidaat wil stellen en die een van de volgende documenten kan voorleggen, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4° :

1° een getuigschrift van het basisonderwijs, of een getuigschrift of diploma van het secundair onderwijs, of een diploma van het hoger onderwijs in een door de Vlaamse

Gemeenschap of in een door het Koninkrijk Nederland erkende, georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstelling, met uitzondering van de onderwijsinstellingen in Aruba en de Nederlandse Antillen en de Franstalige onderwijsinstellingen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken;

2° een studiebewijs, getuigschrift of diploma waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat tenminste overeenkomt met niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;

[2°bis een ander document dat verstrekt werd door een door de Vlaamse Gemeenschap of het Koninkrijk Nederland erkende organisatie, met uitzondering van de instellingen in Aruba en de Nederlandse Antillen en de Franstalige instellingen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in de bestuurszaken, waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 41, 1°, I: 1 januari 2008]

3° een vrijstelling voor het niveau A.1. Breakthrough op basis van een toelatingsproef van een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor Volwassenenonderwijs [4° een attest van inburgering;

[4° een attest van inburgering

5° een attest van EVC] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 41, 2°, I: 1 januari 2008].

De persoon die zich kandidaat wil stellen, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende [documenten] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 41, 3°, I: 1 januari 2008] krijgt of als de persoon zelf een van de volgende [documenten] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 41, 3°, I: 1 januari 2008] kan voorleggen als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank Inburgering :

[1° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met de mondelinge vaardigheden van niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 41, 4°, I: 1 januari 2008]

2° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij een cursus Nederlands tweede taal gevolgd heeft met een minimale aanwezigheid van 80 %;

3° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;

4° een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 maart 2005 betreffende het project "Huis van het Nederlands" heeft afgenomen.

[5° een inburgeringscontract] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 41, 5°, I: 1 januari 2008]

De minister kan de minimale aanwezigheid van 80 %, vermeld in het tweede lid, 2°, versoepelen voor de door de minister vast te stellen categorieën van personen.

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

Aan de persoon die zich kandidaat wil stellen en van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk

maakt, wordt een vrijstelling van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, toegestaan, mits voorlegging van een medisch attest.

De persoon waarvoor artikel 3, § 1, eerste lid, 5°, van toepassing is, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4° [, behalve als hij een attest als vermeld in artikel 5, eerste lid, 2°, kan voorleggen] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 41, 6°, l: 1 januari 2008]

[ART. 4bis. Met het oog op het afleveren van een verklaring als vermeld in artikel 4, tweede lid, 1°, en in artikel 15, §1, eerste lid, 3°, a), verleent het Huis van het Nederlands aan de verhuurders [of hun gemachtigde] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 4, l: 4 april 2009] de bevoegdheid om in naam van het Huis van het Nederlands vast te stellen dat een kandidaat-huurder het vereiste niveau van het Nederlands behaalt.

De verhuurder [of zijn gemachtigde] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 4, l: 4 april 2009] doet de vaststelling, vermeld in het eerste lid, op basis van de instrumenten, aangeleverd door de Huizen van het Nederlands.

Als [de verhuurder of zijn gemachtigde] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 4, l: 4 april 2009] de vaststelling, vermeld in het eerste lid, doet, stelt hij in naam van het Huis van het Nederlands een verklaring als vermeld in artikel 4, tweede lid, 1°, en in artikel 15, §1, eerste lid, 3°, a), op.

De vaststelling, vermeld in het eerste lid, mag alleen plaatsvinden als er geen redelijke twijfel bestaat over het feit dat die persoon het vereiste niveau van het Nederlands behaalt. Als er wel redelijke twijfel bestaat, of als wordt vermoed dat de persoon niet het vereiste niveau van het Nederlands behaalt, verwijst de verhuurder [of zijn gemachtigde] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 4, l: 4 april 2009] die persoon door naar het territoriaal bevoegde Huis van het Nederlands. Het Huis van het Nederlands stelt in dat geval vast of die persoon al dan niet het vereiste niveau van het Nederlands behaalt en stelt in voorkomend geval de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1°, en in artikel 15, §1, eerste lid, 3°, a), op.

De verlening van de bevoegdheid, vermeld in het eerste lid, belet niet dat de kandidaat-huurder zich rechtstreeks kan aanmelden bij een Huis van het Nederlands om te laten vaststellen dat hij het vereiste niveau van het Nederlands behaalt.][Ingev. BVR 10 oktober 2008, art. 7, l: 7 december 2008]"

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

Dat afsprakenkader bepaalt minstens:

1° de opleiding die de verhuurder of zijn gemachtigde moet volgen;  
2° de instrumenten die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken;  
3° de gestandaardiseerde formulieren, die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken.

De opleiding, de instrumenten en de formulieren, vermeld in het tweede lid, zijn identiek voor alle Huizen van het Nederlands en alle verhuurders.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 5, l: 4 april 2009]"

**ART. 5.** Om vast te stellen of een persoon die zich kandidaat wil stellen, een verplichte inburgeraar is, gaat de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering na of die persoon over een van de volgende attesten of stukken beschikt :

1° een attest van inburgering;

2° een attest van vrijstelling;

3° een attest van EVC;

4° het inburgeringscontract;

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

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

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

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

9° een attest van tijdelijke opschorting van het inburgeringscontract, vermeld in artikel 13, §6, eerste lid, van het inburgeringsbesluit.] [toegev. BVR 6 februari 2009, art. 6, I: 4 april 2009]"

Als de verhuurder niet heeft kunnen vaststellen op basis van [de Kruispuntbank Inburgering of van] [BVR 14 maart 2008, art. 42, 1°, I: 1 januari 2008] de attesten of stukken, vermeld in het eerste lid, dat de persoon die zich kandidaat wil stellen een verplichte inburgeraar is, verwijst hij die persoon door naar het onthaalbureau als :

1° die persoon met de Belgische nationaliteit, niet in België geboren is;

2° die persoon noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de staten van de EU+, zoals vermeld in artikel 2, eerste lid, 17°, van het Inburgeringsdecreet heeft.

[De minister kan de categorieën van personen, vermeld in het tweede lid, nader omschrijven] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 42, 2°, I: 1 januari 2008]

Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, over een van de attesten of stukken, vermeld in het eerste lid, beschikt, voldoet hij aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 5°.

**ART. 6. § 1** De verhuurder meldt via de Kruispuntbank Inburgering :

1° aan het Huis van het Nederlands de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder, die de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 3° of 4°, heeft voorgelegd;

2° aan het onthaalbureau de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder [die een van de attesten, vermeld in artikel 5, eerste lid, 4° tot 9°] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 7, I: 4 april 2009], heeft voorgelegd.

Deze gegevens worden binnen zeven werkdagen na de inschrijving in het register, vermeld in artikel 7, gemeld.

§ 2. Op basis van de informatie uit de Kruispuntbank Inburgering of op basis van informatie van de opleidingsverstreckers kijkt het Huis van het Nederlands na of de kandidaat-huurder de aangeboden cursus Nederlands tweede taal heeft aangevat en regelmatig volgt. Als het Huis van het Nederlands vaststelt dat een kandidaat-huurder, vermeld in § 1, eerste lid, 1°, de aangeboden cursus Nederlands tweede taal onrechtmatig niet heeft aangevat of minder dan 80 % aanwezig was tijdens de cursus Nederlands tweede taal, meldt het Huis van het Nederlands dat binnen dertig dagen na die vaststelling aan de verhuurder

[schriftelijk of via de Kruispuntbank Inburgering] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 43, l: 1 januari 2008]

Als het onthaalbureau vaststelt dat een kandidaat-huurder, vermeld in § 1, eerste lid, 2°, niet regelmatig heeft deelgenomen aan het vormingsprogramma, vermeld in artikel 13, § 2, van het inburgeringsbesluit, of als het onthaalbureau vaststelt dat de kandidaat-huurder zijn vormingsprogramma onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd, zoals bepaald in artikel 13, § 3, van het inburgeringsbesluit, meldt het onthaalbureau dat binnen dertig dagen na die vaststelling aan de verhuurder [schriftelijk of via de Kruispuntbank Inburgering] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 43, l: 1 januari 2008]

#### HOOFDSTUK IV. Inschrijvingsregister

**ART. 7.** Elke verhuurder houdt een register bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels, vermeld in artikelen 19, 20 en 21, § 2. Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register, vermeld in artikel 8, werd voltooid. De minister stelt de nadere regels en het model vast.

Om de controle over het register en de toewijzingen te kunnen uitoefenen, houdt de verhuurder het register ter beschikking van de toezichthouder. Die heeft het recht een afschrift van het register te vragen.

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurder.

**ART. 8.** [De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2°, of in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, §2, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 8, l: 4 april 2009]

De toezichthouder oefent het toezicht uit op deze verrichtingen.

**ART. 9.** Op het ogenblik van de inschrijving deelt de verhuurder aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;

2° de regel dat alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, alsook de personen, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c) en d), van de Vlaamse Wooncode op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen;

3° de toewijzingsregels;

4° informatie over de types van woning die door de kandidaat-huurder rationeel bezet kunnen worden;

5° de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven;

6° de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de

rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

In het geval de verhuurder een sociale huisvestingsmaatschappij is, deelt zij op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de sociale huisvestingsmaatschappij te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn.

De minister kan de toepassing van het tweede lid uitbreiden naar de andere verhuurders.

**ART. 10.** De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. In dit kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd, zoals bepaald in artikel 40.

[Met behoud van de toepassing van het eerste lid, mag de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 9, I: 4 april 2009]

[In afwijking van het tweede lid, kan de mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.] [ingevo. BVR 6 februari 2009, art. 9, I: 4 april 2009]

Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de verhuurder op het ogenblik van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.

**ART. 11.** De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, waarin het volgende wordt vermeld :

1° de inschrijvingsdatum;

2° het inschrijvingsnummer;

3° de voorkeur, vermeld in artikel 10, eerste lid;

4° de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;

5° in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door de verhuurder aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;

6° het verhaalrecht, vermeld in artikel 30, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft op basis van het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen;

7° de gevallen waarin de verhuurder tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;

8° de melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;

9° de melding dat de kandidaat-huurders, vermeld in artikel 1, 17°, b), de sociale huurwoning pas kunnen betrekken als ze op het ogenblik van toewijzing van de sociale huurwoning of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;

10° de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO;

11° de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement.

Als een kandidaat-huurder van het verzoek, vermeld in artikel 9, tweede lid, gebruikmaakt, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving de kandidatuur aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in deze gemeente of in de aangrenzende gemeenten actief zijn. Mits akkoord van de kandidaat-huurder en voor zover beschikbaar bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen binnen dertig dagen na de inschrijving een dossier met de in artikel 3 vermelde gegevens en een afschrift van de bewijsstukken. De andere sociale huisvestingsmaatschappij stuurt de betrokken kandidaat-huurder binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding van het verzoek en meldt dat de kandidaat-huurder de voorkeur, vermeld in artikel 10, eerste lid, kan aangeven binnen een termijn die de andere sociale huisvestingsmaatschappij bepaalt. De kandidaat-huurder ontvangt het inschrijvingsbewijs als hij die voorkeur heeft aangegeven.

**ART. 12. [§1. De verhuurder gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als die schrapping wordt uitgevoerd met toepassing van het vijfde lid.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 10, l: 4 april 2009]"

§ 2. Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als meer dan een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden die kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

HOOFDSTUK V. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing van de sociale huurwoning

## Afdeling I. Bevoegd beslissingsorgaan

**ART. 13.** Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt.

## Afdeling II. Toelatingsvoorwaarden

**ART. 14.** Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3. Artikel 3, § 1, tweede lid, [eerste zin] [BVR 14 maart 2008, art. 45, l: 1 januari 2008] is niet van toepassing in het kader van de toelating tot een sociale huurwoning.

Als artikel 3, § 4, 2°, 3° of 4° van toepassing is, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing de woning ofwel vervreemden ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuren aan, of, al dan niet kosteloos, ter beschikking stellen van een verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van de verhuring of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder een contractueel recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder.

Die verhuring of terbeschikkingstelling wordt geregeld via een overeenkomst met de verhuurder, opgemaakt overeenkomstig het model dat de minister kan vaststellen.

## Afdeling III. Taal- en inburgeringsbereidheid als toelatingsvoorwaarde

**ART. 15. § 1.** De kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren als :

1° hij bij de inschrijving een van de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid, of de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1° of 2°, heeft voorgelegd of als de verhuurder die verklaringen via de Kruispuntbank Inburgering bij de inschrijving van de kandidaat-huurder verkregen heeft, of;

2° hij op het moment van toelating een van de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid, kan voorleggen, of;

3° de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende verklaringen verkrijgt of als hij zelf een van de volgende verklaringen kan voorleggen als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank Inburgering :

a) de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1°;

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

c) een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen deelneemt en dat hij tot dan minimaal 80 % aanwezig was of nog 80 % aanwezig kan zijn;

d) een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands minder dan zes maanden geleden een intake als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 maart 2005 betreffende het project "Huis van het Nederlands", heeft afgenomen;

[e) een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat er voor de kandidaat-huurder geen passend aanbod is van een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 11. , l: 4 april 2009]

[4° hij op het moment van de toelating een inburgeringscontract kan voorleggen, voor zover hij geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, § 3, 2°, van het Inburgeringsdecreet.] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 46, 3°, l: 1 januari 2008]

De minister kan de minimale aanwezigheid van 80 %, vermeld in het eerste lid, 3°, c), versoepelen voor de door de minister vast te stellen categorieën van personen.

§2. [De taalbereidheidsvoorwaarde is niet van toepassing voor de persoon die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of niet verder kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal. De minister bepaalt de nadere voorwaarden.] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 46, 4°, l: 1 januari 2008]

Aan de kandidaat-huurder van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren, toegestaan, mits voorlegging van een medisch attest.

De persoon waarvoor artikel 3, § 1, eerste lid, 5°, van toepassing is, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het Nederlands aan te leren.

**ART. 16.** De kandidaat-huurder van wie wordt vastgesteld dat hij een verplichte inburgeraar is, voldoet aan de toelatingsvoorwaarde met betrekking tot de bereidheid om het inburgeringstraject te volgen als :

1° hij bij de inschrijving het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1° of 2° of 3°, heeft voorgelegd of als de verhuurder die attesten via de Kruispuntbank Inburgering bij de inschrijving van de kandidaat-huurder heeft verkregen, of;

2° de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende stukken verkrijgt of als de kandidaat-huurder zelf een van de volgende stukken kan voorleggen als die niet beschikbaar zijn via de Kruispuntbank Inburgering :

a) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1°;

b) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 2°;

c) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 3°;

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

e) een attest van aanmelding, vermeld in artikel 10, § 2, van het inburgeringsbesluit, voor zover de datum van afgifte van het attest niet ouder dan drie maanden is;

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

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

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

i) het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 9°.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 12, l: 4 april 2009]"

#### Afdeling IV. De standaardvoorrangs- en toewijzingsregels

**ART. 17.** De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, 19 en 20. De sociale verhuurkantoren gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21. De andere verhuurders kiezen voor een van de twee bovenvermelde toewijzingssystemen. Het toewijzingssysteem dat door de verhuurder wordt toegepast, wordt integraal opgenomen in het interne huurreglement.

**ART. 18.** In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

1° de rationele bezetting van de woning;

2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19;

3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20;

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners, vermeld in artikel 50. Die invulling wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 10, vierde lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangregels vermeld in artikel 19 en 21.

**ART. 19.** In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

[1° de kandidaat-huurder voor zover een van de personen, vermeld in artikel 1, 17° , b), minstens 55 jaar oud is of een bepaalde handicap heeft, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van personen met die handicap;] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 13, l: 4 april 2009]

[1°bis de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 47, 2°, l: 1 januari 2008]

[2° de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, §3, en 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest of die, na opnieuw te zijn gehuisvest, wil verhuizen naar een aan de rationele bezetting aangepaste woning die gerealiseerd is in uitvoering van het sociaal woonproject dat aan de oorsprong ligt van zijn herhuisvesting, of naar een andere, aan de rationele bezetting aangepaste woning die tot het patrimonium van de verhuurder behoort. Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde verhuurder opnieuw gehuisvest wordt, geldt artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, niet] [ingev. BVR 18 juli 2008, art. 45, l: 23 november 2008];

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, derde en vierde lid, bij zijn initiële inschrijving is nagekomen. Voor die huurder geldt artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, niet;

4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

[5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, §2, eerste

lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 47, 3°, I: 1 januari 2008]

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

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, of onderzocht werd door de wooninspecteur, voor zover de woning minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft, volgens het technische verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Dit geldt ook voor de kamers, vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden [na de vaststelling in een proces-verbaal] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 47, 4°, I: 1 januari 2008] de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van [de akte van onteigening] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 47, 4°, I: 1 januari 2008] heeft laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in [het eerste lid, 5° of 6°] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 13, I: 4 april 2009] beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

**ART. 20. § 1.** In het eerste toewijzingsstelsel kan de verhuurder beslissen om, na toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikelen 28 en 29, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder :

1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;

2° [...] [geschr. BVR 6 februari 2009, art. 14, I: 4 april 2009] die geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De verhuurder kan de voorrangregels, vermeld in het eerste lid, 1°, achtereenvolgens toepassen.

De voorrangregels, vermeld in het eerste lid, kunnen voor een deel of voor het volledige patrimonium worden toegepast.

§ 2. De verhuurder kan beslissen om de afwijking van artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2°, ook toe te passen voor huurders van andere verhuurders.

Hij kan die uitzondering beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moeten worden.

§ 3. De verhuurder kan beslissen om de voorrangsregel, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3°, ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet.

De verhuurder kan die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken. Hij kan de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen. Hij kan zelf beslissen of hij de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2° voor deze kandidaat-huurders toepast of niet.

§ 4. Als de verhuurder beslist om de bepalingen, vermeld in § 1, § 2 of § 3 toe te passen, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij brengt zijn beslissing ter kennis van alle kandidaat-huurders en de toezichthouder. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

**ART. 21. § 1.** In het tweede toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

1° de rationele bezetting van de woning, overeenkomstig artikel 18, [tweede lid,] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 48, 1°, l: 1 januari 2008] derde en vierde lid;

2° de absolute voorrangsregels, vermeld in § 2;

3° het puntensysteem, vermeld in § 3;

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

§ 2. De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°;

[1°bis de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° bis] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 48, 2°, l: 1 januari 2008]

2° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2°;

3° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 4°.

Een sociaal verhuurkantoor kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of in voorkomend geval aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. Het sociaal verhuurkantoor kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als het sociaal verhuurkantoor beslist om die voorrangsregel toe te passen, vermeldt hij dat in het interne huurreglement

§ 3. Het puntensysteem wordt gebaseerd op enerzijds vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnod, de kinderlast, het actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder en anderzijds twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is, en het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft.

De minister definieert de gewogen prioriteiten en bepaalt het gewicht dat eraan wordt gegeven.

**ART. 22.** De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder is of geweest is en:

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode [...] [geschr. BVR 6 februari 2009, art. 15, l: 4 april 2009];

2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. [In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 15, l: 4 april 2009]”

[In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 15, l: 4 april 2009]”

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 30.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

**ART. 23.** Als het gaat om woningen die gerealiseerd of gefinancierd zijn in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen van artikel 18 tot 21 alleen van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen. In dat geval kan er ook worden afgeweken van de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, die geldt als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde.

**ART. 24. § 1.** De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikelen 18 tot en met 21, [en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 26.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 16, l: 4 april 2009].

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat [gedurende maximaal een jaar] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 16, I: 4 april 2009] elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

[“§2. Het O.C.M.W. dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen aan een verhuurder [die het toewijzingsstelsel, vermeld in artikel 18, toepast] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 16, I: 4 april 2009], in overleg met het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is. De verhuurder kan als voorwaarde het aanbieden van begeleidende maatregelen, andere dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 32, §1, derde lid, door het O.C.M.W. of op initiatief van het O.C.M.W. door andere welzijnsactoren stellen.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als:

1° de verhuurder de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen door het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is, of een andere welzijnsactor op initiatief van dat O.C.M.W., maar de dakloze niet bereid is om deze voorwaarde te aanvaarden;

2° de verhuurder de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen door het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is, of een andere welzijnsactor op initiatief van dat O.C.M.W., maar dat O.C.M.W. niet ingaat op de vraag tot het voorzien van begeleidende maatregelen;

3° hij in verhouding tot het gemiddelde aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minimaal 4 % toewijzingen deed op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste lid;

4° het O.C.M.W. van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is, de financiële verantwoordelijkheid niet wil dragen.”;

De verhuurder deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan het O.C.M.W. dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan de dakloze, vermeld in het eerste lid.] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 49, I: 1 januari 2008]

[5° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen als vermeld in artikel 28, de daklozen zijn afgebakend als doelgroep waarvoor een voorrang wordt gegeven.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 16, I: 4 april 2009]

§ 3. De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Afdeling V. Bepalingen die van toepassing zijn als een toewijzingsreglement als vermeld in artikel 95, § 1, derde lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode wordt opgemaakt

Onderafdeling I. Algemene bepaling

**ART. 25.** In afdeling V wordt verstaan onder "de gemeente" : de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Onderafdeling II. Opstellen van het toewijzingsreglement en goedkeuring

**ART. 26. § 1.** Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen, dan kan ze mits ze rekening houdt met de verder beschreven beperkingen, daartoe specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de regels [, vermeld in artikel 18 tot en met 21] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 17, I: 4 april 2009]. Ze betreft daarbij de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Het toewijzingsreglement, dat een openbaar document is, kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of een deel ervan.

§ 2. De gemeente legt het toewijzingsreglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring aan de minister of zijn gemachtigde voor. In het toewijzingsreglement worden de objectieve gegevens opgenomen ter onderbouwing van de noodzaak tot het opstellen van een toewijzingsreglement.

Om ontvankelijk te zijn, moeten aan het toewijzingsreglement de volgende documenten worden toegevoegd :

- 1° de gemeentelijke beslissing over de te volgen procedure van de totstandkoming van het toewijzingsreglement;
- 2° het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente bepaalt de wijze waarop aan het toewijzingsreglement openbaarheid wordt gegeven.

§ 3. De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan schendt of het algemeen belang schaadt. De beslissing tot goedkeuring of tot weigering van de goedkeuring wordt binnen negentig kalenderdagen na de ontvangstmelding van het verzoek tot goedkeuring door de minister of zijn gemachtigde genomen. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven. Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

§ 4. De toezichthouder kan de verhuurder verplichten de toewijzingsregels, vermeld in afdeling IV van dit hoofdstuk, toe te passen, als hij de voorwaarden van het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft.

Onderafdeling III. De lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente

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

- 1° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente woont of gewoond heeft;
- 2° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, woont of gewoond heeft;
- 3° die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 4° die niet in de gemeente woont maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 5° die in de hoedanigheid van mantelzorger activiteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van een of meer aanverwante personen met een

verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

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

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

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

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

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

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

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

De bindingsfactoren en de wijze waarop ze worden toegepast, worden opgenomen in het toewijzingsreglement. Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval de optionele voorrangregel, vermeld in artikel 20, §1, eerste lid, 1°, of de optionele gewogen prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft', vermeld in artikel 21, §3, eerste lid.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 18, I: 4 april 2009]

Onderafdeling IV. De woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente

**ART. 28. § 1.** De gemeente kan een of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, afbakenen. Ze kan die doelgroepen voorrang geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Die sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang, vermeld in het eerste lid, worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

§ 2. [Als de gemeente de voorrang, vermeld in §1, wil toepassen, wordt dat verantwoord op basis van een voorgelegd doelgroepenplan.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 19, I: 4 april 2009]. Het doelgroepenplan wordt opgesteld in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente maakt gebruik van de gegevens van het lokaal sociaal beleidsplan, opgesteld overeenkomstig artikel 4 van het decreet van 19 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid.

Het doelgroepenplan moet voor elke doelgroep minstens de volgende elementen bevatten:

1° een beschrijving van de doelgroep;

- 2° de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- 3° indien voorhanden cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
- 4° de flankerende maatregelen die ten behoeve van de doelgroep worden genomen door de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren.

[Onderafdeling V. Bewaken, versterken en herstellen van de leefbaarheid] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 20, l: 4 april 2009]

**ART. 29. §1.** Als wordt aangetoond dat de leefbaarheid voor een of meer wijken of gebouwen [...] [geschr. BVR 6 februari 2009, art. 21, l: 4 april 2009] bedreigd of verstoord is, kunnen er afwijkende toewijzingsregels worden toegepast.

[Als de gemeente de afwijkende toewijzingsregels, vermeld in het eerste lid, wil toepassen, wordt dat verantwoord op basis van een voorgelegd leefbaarheidsplan.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 21, l: 4 april 2009] Het leefbaarheidsplan wordt opgesteld in samenspraak met de bewoners, de lokale besturen en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het leefbaarheidsplan vertrekt van een probleemanalyse. Die probleemanalyse, ondersteund met gegevens die een indicatie vormen van de [...] [geschr. BVR 6 februari 2009, art. 21, l: 4 april 2009] bedreigde of verstoorde leefbaarheid, moet aan de bepaling van de te nemen maatregelen voorafgaan. In de probleemanalyse moeten de bewoners- en omgevingskenmerken die de leefbaarheid negatief beïnvloeden, worden bepaald. De te nemen maatregelen kunnen een wijziging in gedrag of houding van de bewoners of van de bewonerssamenstelling beogen of betrekking hebben op het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving.

[De afwijkende toewijzingsregels worden in het toewijzingsreglement opgenomen, evenals de wijze waarop ze zullen worden toegepast. De afwijkende toewijzingsregels kunnen alleen op de wijken of gebouwen waarvoor een leefbaarheidsplan is opgemaakt, worden toegepast. Er moeten compenserende maatregelen worden genomen voor de mensen die door de toepassing van de afwijkende toewijzingsregels geen woning wordt toegewezen op het ogenblik dat zij daar volgens de standaardvoorrangs- en toewijzingsregels, vermeld in afdeling IV, voor in aanmerking zouden komen. De compenserende maatregelen worden opgenomen in het toewijzingsreglement.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 21, l: 4 april 2009]

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

- 1° 26.850 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 2° 28.350 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b);
- 3° 35.800 euro, verhoogd met 1500 euro per persoon ten laste voor anderen.

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

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

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

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

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

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

3° de verhuurder op jaarbasis meer dan 10% toewijzingen doet aan kandidaat-huurders van wie het inkomen hoger is dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, §2.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 21, l: 4 april 2009]

[Hoofdstuk Vbis. Begeleiding van de kandidaat-huurder en huurder

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

Die taken hebben betrekking op:

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

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

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

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

De minister bepaalt de nadere invulling van deze basisbegeleidingstaken.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst de verhuurder de huurder door naar het O.C.M.W.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 22, l: 4 april 2009]

## HOOFDSTUK VI. Verhaal

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

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

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

- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
- 5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- 6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, tweede lid, te weigeren.

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

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

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

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

- 1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, §1, vierde lid, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, toegestaan;
- 2° in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;
- 3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5°, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;
- 4° in het geval, vermeld in het eerste lid, 6°, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.

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

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het eerste lid, 2° of 5°, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 23, I: 4 april 2009].

## HOOFDSTUK VII. Huurovereenkomst, huurlasten en waarborg

### Afdeling I. Huurovereenkomst en beëindiging van de huurovereenkomst

ART. 31. De overeenkomsten voor de verhuring of onderverhuring worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten, gevoegd als bijlage I en II bij dit besluit. Van de

typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de minister bepaalt.

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

De bijlagen, vermeld in artikel 2, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, en in het koninklijk besluit van 4 mei 2007, genomen ter uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, worden niet bij de huurovereenkomsten gevoegd die gesloten zijn op basis van dit besluit.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 24, l: 4 april 2009].

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

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

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

1° de huurder heeft bij de inschrijving, bij de toelating of bij de toetreding tot de lopende huurovereenkomst de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid, of de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1° of 2°, voorgelegd, of de verhuurder heeft die verklaringen op die momenten via de Kruispuntbank Inburgering verkregen; 2° op het moment van de evaluatie kan de huurder een van de volgende stukken voorleggen, of kan de verhuurder die stukken via de Kruispuntbank Inburgering verkrijgen:

- a) de documenten, vermeld in artikel 4, eerste lid;
- b) de verklaring, vermeld in artikel 4, tweede lid, 1° of 2°;
- c) de verklaring, vermeld in artikel 15, §1, eerste lid, 3°, c), met behoud van de toepassing van artikel 15, §1, tweede lid, en §2;
- d) het inburgeringscontract, voor zover de huurder geen inbreuk heeft gepleegd op artikel 5, §3, 2°, van het Inburgeringsdecreet.

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

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

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

1° de huurder heeft bij de inschrijving, bij de toelating of bij de toetreding tot de lopende huurovereenkomst het attest, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1° of 2° of 3°,

voorgelegd of de verhuurder heeft die attesten op die momenten via de Kruispuntbank Inburgering verkregen;

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

a) een attest van inburgering;

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

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

§5. Als het onthaalbureau tijdens de proefperiode vaststelt dat een verplichte inburgeraar niet regelmatig heeft deelgenomen aan het vormingsprogramma, vermeld in artikel 13, §2, van het Inburgeringsbesluit, of als het onthaalbureau vaststelt dat een verplichte inburgeraar zijn vormingsprogramma onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd als vermeld in artikel 13, §3, van het Inburgeringsbesluit, meldt het onthaalbureau dat binnen dertig dagen na die vaststelling schriftelijk aan de verhuurder. De verhuurder brengt de huurder er schriftelijk van op de hoogte dat het een ernstige tekortkoming is tegenover zijn verplichtingen en dat het op het einde van de proefperiode aanleiding kan geven tot het opleggen van een administratieve geldboete.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 25, l: 4 april 2009]

ART. 33. § 1. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder of [zijn minderjarige kinderen] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 26, l: 4 april 2009] tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland;

2° als de huurder of [zijn minderjarige kinderen] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 26, l: 4 april 2009] tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven in het binnen- of buitenland;

3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst;

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

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden. Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, bedraagt de opzeggingstermijn vijf jaar. Als het eerste lid, 3° of 4°, van toepassing is, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als de verwerving, vermeld in het eerste lid, 1°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.

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

De opzegging, vermeld in het derde lid, vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning ofwel vervreemd wordt ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuurd wordt aan, of al dan niet kosteloos ter beschikking gesteld wordt van een verhuurder. Als de woning verkocht wordt tijdens de looptijd van deze verhuur of terbeschikkingstelling, wordt aan de verhuurder contractueel een recht van voorkoop gegeven. Een sociaal verhuurkantoor kan dat recht van voorkoop overdragen aan een andere verhuurder. Die overeenkomst waarin die verhuring of terbeschikkingstelling geregeld wordt, wordt opgemaakt overeenkomstig het model, vermeld in artikel 14, derde lid.

§ 2. Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, vermeld in artikel 38, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, § 2, of in voorkomend geval artikel 29, § 2, eerste lid, kan de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van twaalf maanden. Als de verhuurder die opzeggingsgrond wil toepassen, moet dit worden opgenomen in het interne huurreglement.

§ 3. De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

[§4. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 26, l: 4 april 2009]

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

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

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

termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 26, I: 4 april 2009]

#### Afdeling II. Huurlasten en kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder

**ART. 34.** De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, § 1, van bijlage III, gevoegd bij dit besluit. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, zijn opgenomen in artikel 1, § 2, van bijlage III, gevoegd bij dit besluit.

**ART. 35.** Het bedrag van de huurlasten, de wijze van aanrekening en de voorwaarden van de uitoefening van het inzagerecht worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van de typehuurovereenkomsten, gevoegd als bijlagen I en II bij dit besluit.

**ART. 36.** De huurlasten worden geboekt overeenkomstig het door de minister vastgesteld rekeningstelsel. Ze worden geboekt op rekeningen van de verhuurder die afgescheiden zijn van die van de huuropbrengsten.

#### Afdeling III. Waarborg door de huurder of de onderhuurder

**ART. 37.** § 1 De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is 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.

§ 2. De verhuurder, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, kan, in afwijking van § 1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dit opgenomen in het interne huurreglement.

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, met een beperking tot 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3 [, vierde lid,] [ingev. BVR 14 maart 2008, art. 52, I: 1 januari 2008] van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De huurder kan de verhuurder jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk richten tot de verhuurder.

§ 3. De waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet, vermeld in § 2, tweede lid. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de in § 2, tweede lid, vermelde minimale intrestvoet.

§ 4. In afwijking van § 1, kan een verhuurder instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De waarborg zal vanaf dat moment in hoofde van de huurder intresten opbrengen.

§ 5. De waarborg, vermeld in § 1, § 2 en § 4, kan worden vervangen door :

1° een schriftelijke garantie van het bevoegde O.C.M.W. in afwachting van een eenmalige doorstorting door het O.C.M.W. van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;

2° een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W.

## HOOFDSTUK VIII. Vaststelling van de huurprijs

Afdeling I. Vaststelling van de huurprijs voor de sociale huurwoningen, met uitzondering van de sociale huurwoningen die verhuurd of onderverhuurd worden door de sociale verhuurkantoren

### Onderafdeling I. Definiëring van een aantal begrippen

**ART. 38.** 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. Op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst. Die waarde wordt de basishuurprijs genoemd.

De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47. De basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47, wordt de reële huurprijs genoemd.

Met behoud van de toepassing van artikel 52, § 2, heeft de huurder uitsluitend recht op die sociale korting als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is.

**ART. 39.** Voor de bepaling van de marktwaarde wordt de marktwaarde van een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris. De VMSW stelt het representatief staal samen en evalueert de samenstelling ervan minimaal om de drie jaar. Iedere woning waarvan de marktwaarde door een notaris werd geschat, wordt aan het representatief staal toegevoegd. De kosten van de schattingen zijn voor de verhuurder.

[Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de

betrokken notaris en de verhuurder de schattingsprijs bepalen.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 27, l: 4 april 2009]

**ART. 40.** Telkens op 1 januari worden de geschatte marktwaarden geactualiseerd volgens de wijze die de minister vaststelt en die een benadering van de evolutie van de huurprijzen op de private huurmarkt beoogt. De geschatte marktwaarden mogen maximaal negen keer geactualiseerd worden om nog tot het representatief staal gerekend te kunnen worden. Om het representatief staal op peil te houden, wordt het regelmatig aangevuld met nieuwe schattingen. Geschatte woningen die worden verkocht tijdens de negenjarige termijn, blijven nog in het staal opgenomen gedurende de resterende termijn.

**ART. 41.** De marktwaarde van de woningen die niet tot het representatief staal behoren, wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld door de verhuurder. Die marktwaarde moet in redelijke verhouding staan tot de [geschatte] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 27, l: 4 april 2009] marktwaarde van de woningen in het representatief staal.

Als de toezichthouder oordeelt dat die vaststelling kennelijk onredelijk is, kan hij extra schattingen vorderen.

**ART. 42.** Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgelegd. Die minimale huurprijs varieert recht evenredig met de marktwaarde en ligt tussen 100 euro en 200 euro. Voor de vaststelling ervan kan rekening gehouden worden met het type woning en de regio. De minister stelt de wijze van bepaling van de minimale huurprijs vast, na mededeling aan de Vlaamse Regering.

**ART. 43.** Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld. Die patrimoniumkorting varieert omgekeerd evenredig met de marktwaarde en ligt tussen 0 euro en 150 euro. Voor de vaststelling ervan kan rekening gehouden worden met het type woning en de regio. De minister stelt de wijze van bepaling van de patrimoniumkorting vast, na mededeling aan de Vlaamse Regering.

**ART. 44.** De minister kan een correctie vaststellen voor de energieprestatie van de woning. Voor een woning die duidelijk sterker presteert dan de instructies, die de VMSW hanteert bij het ontwerp van sociale woningen, kan een prijsverhoging worden toegepast. Voor een woning die duidelijk zwakker presteert, kan een vermindering worden toegepast. Hiervoor kan een onderscheid gemaakt worden tussen nieuwbouw en renovatie. Die correctie is de energierectie.

De bepaling van de energierectie wordt door de minister vastgelegd, na overleg met de Vlaamse minister van Energie en na mededeling aan de Vlaamse Regering. Hij streeft er daarbij naar dat de energierectie nooit groter is dan de helft van het voor- of nadeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere of zwakkere energieprestatie van de woning.

[Art. 45. §1. Voor iedere persoon ten laste wordt een korting van 15 euro toegekend. In afwijking van het eerste lid wordt voor een persoon die tegelijk beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, a), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, 22°, b), een korting van 30 euro toegekend.

§2. Voor een persoon die minderjarig is, of waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald, of die door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd, en waarvan de ouders niet in dezelfde woning wonen, kan een korting worden toegekend aan de ouder bij wie die persoon niet is gedomicilieerd maar wel op regelmatige basis verblijft. In dat geval wordt de helft van de korting, vermeld in §1,

eerste of tweede lid, toegekend. Als de ouder bij wie die persoon is gedomicilieerd, ook een sociale huurwoning huurt, wordt aan die ouder, in afwijking van §1, slechts de helft van de korting, vermeld in §1, eerste of tweede lid, toegekend.

De toepassing van het eerste lid is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder bij wie de persoon, vermeld in het eerste lid, is gedomicilieerd, vermeldt:

- 1° of hij zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- 2° dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- 3° dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;
- 4° zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, vermeld in 3°, mogelijk te maken.

§3. het totaal van de kortingen vermeld in §1 en §2, is de gezinskorting] [verv. BVR 14 maart 2008, art. 53, l: 1 januari 2008]

#### Onderafdeling II. De vaststelling van de huurprijs

**ART. 46.** De aangepaste huurprijs is gelijk aan het verschil tussen:

- 1° 1/55ste van het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;
- 2° de som van de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, de energiecorrectie, vermeld in artikel 44, en de gezinskorting, vermeld in artikel 45.

In afwijking van het eerste lid wordt de aangepaste huurprijs gelijkgesteld aan:

- 1° de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, als het verschil, vermeld in het eerste lid, groter is dan de basishuurprijs;
- 2° de minimale huurprijs, vermeld in artikel 42, als het verschil, vermeld in het eerste lid, kleiner is dan de minimale huurprijs.

Voor de toepassing van het eerste lid, wordt het inkomen gehanteerd met betrekking tot het referentiejaar, tenzij de huurder in dat jaar geen inkomen had. In dat geval neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

**ART. 47.** De sociale korting is het positieve verschil tussen de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, en de som van :

- 1° de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46;
- 2° de vermindering van onroerende voorheffing, op maandbasis en met betrekking tot de periode waarin de huurprijs wordt toegepast, als de huurder daarop krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomensbelasting recht heeft als hoofd van een groot gezin.

De verhuurder mag de verrekening van de vermindering, vermeld in het eerste lid, 2°, uitstellen tot op het ogenblik dat hij de vermindering van onroerende voorheffing ontvangt. Na die ontvangst maakt hij binnen twee maanden een afrekening en stort het eventuele saldo door aan de huurder.

**ART. 48.** De reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het inkomen in het referentiejaar en het aantal personen ten laste van de huurder.

De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen:

1° als een huurder van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, [met pensioen gaat,] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 54, l: 1 januari 2008] overlijdt of uit de huurovereenkomst wordt geschrapt [tenzij dit aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 29, l: 4 april 2009];

2° als het inkomen van de huurder van een woning gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar;

3° als er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, als er personen ten laste komen bijwonen of als er personen ten laste wegvallen, uitgezonderd als dat het gevolg is van het overlijden van een persoon ten laste [die niet onder de toepassing van het geval, vermeld in punt 1°, valt.] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 29, l: 4 april 2009]

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 stavingstukken ter kennis van de verhuurder werden gebracht, aangepast.

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 stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden. Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen. Als dat bewijs niet wordt geleverd, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast overeenkomstig het eerste lid.

Als het tweede lid, 3°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen erbij kwamen wonen of wegvielen, aangepast.

**ART. 49.** Op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in die huurovereenkomst vastgelegd en worden de overeenkomstige patrimoniumkorting, minimale huurprijs en energiecorrectie meegedeeld aan de huurder. Voor de berekening van de reële huurprijs worden die bedragen vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar waarin de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat.

Op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning. Telkens op 1 januari van het negende volgende jaar wordt deze vervanging opnieuw doorgevoerd.

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde in de volgende gevallen:

1° als de marktwaarde met minimaal 5 % gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;

2° als de marktwaarde met minimaal 10 % gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Als het tweede en het derde lid van toepassing zijn, worden telkens de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs vervangen door de bedragen die in overeenstemming met de

nieuwe basishuurprijs zijn, en wordt de energiecorrectie aangepast aan de voorwaarden die op dat moment van kracht zijn.

**ART. 50.** Als een huurder een onderbezette woning bewoont, betaalt hij een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt toegevoegd.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Een alleenstaande ouder wordt voor deze berekening als twee bewoners geteld.

Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met een.

In afwijking van het derde lid, is het minimale aantal bewoners in de volgende gevallen gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met twee :

1° als de woning wordt bewoond door een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) of c) van de Vlaamse Wooncode, die 55 jaar of ouder is;

2° als de verhuurder een individuele gemotiveerde afwijking aanvaardt.

[Het vooropgestelde aantal bewoners en de opname daarvan in het intern huurreglement worden vastgesteld op de wijze die de minister bepaalt. De verhuurder kan een soepelere invulling geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits hij een motivering geeft op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 30, I: 4 april 2009]

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, is gelijk aan 25 euro, vermenigvuldigd met het verschil tussen het reële aantal bewoners van de woning en het minimale aantal.

[Die vergoeding kan alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving, voor zover dat er niet toe leidt dat de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46, van die woning meer dan 3% meer bedraagt dan de aangepaste huurprijs van de onderbezette woning of als de huurder tweemaal een dergelijke woning weigert.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 30, I: 4 april 2009]

De vergoeding moet worden betaald vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de vaststelling van de gevallen, vermeld in het zevende lid.

Afdeling II. Vaststelling van de huurprijs voor de sociale huurwoningen die door het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd of onderverhuurd

**ART. 51.** Voor de woningen die door het sociaal verhuurkantoor worden onderverhuurd met toepassing van artikel 1717, derde lid van het Burgerlijk Wetboek wordt de huurprijs vastgesteld door het sociaal verhuurkantoor en is in principe dezelfde als de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de private of publieke verhuurder, rekening houdend met eventuele renovatiekosten die gemaakt worden door het sociaal verhuurkantoor. Als het sociaal verhuurkantoor van dat principe wil afwijken, moet ze dat grondig motiveren via een beslissing van de raad van bestuur. De minister bepaalt de marges waarbinnen van het principe kan worden afgeweken.

Voor de woningen die eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor of waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt,

bepaalt de minister de elementen waarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de huurprijs.

#### HOOFDSTUK IX. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen

**ART. 52. § 1.** De referentiepersoon geeft aan de verhuurder, door zijn aanvraag tot inschrijving in het register, zijn inschrijving als kandidaat-huurder of zijn huurderschap, de toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de in dit besluit gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen, met behoud van de toepassing van de bepalingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, haar uitvoeringsbesluiten en elke andere bepaling tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, vastgesteld door of krachtens een wet, decreet of besluit.

§ 2. Voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit doet de verhuurder een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-huurder of huurder gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-huurder of huurder die dan binnen een week na de mededeling kan reageren.

Onder de bevoegde overheden en instellingen, vermeld in § 1 en § 2, eerste lid, worden onder meer begrepen :

- 1° het Rijksregister van de natuurlijk personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° 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;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° de Kruispuntbank Inburgering;
- 5° de Huizen van het Nederlands;
- 6° de onthaalbureaus;
- 7° de coördinatieceel Vlaamse E-government;
- 8° de organisaties en de instellingen, vermeld in artikel 4, eerste lid, met inbegrip van het beleidsdomein Onderwijs en Vorming van de Vlaamse Gemeenschap.

§ 3. De huurder moet elke verwerving volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan de betrokken verhuurder melden.

§ 4. De verhuurder gaat de gezinssamenstelling na op basis van uittreksels of gegevens uit de bevolkingsregisters, uit het Rijksregister van de natuurlijke personen of uit het kruispuntbankregister, vermeld in artikel 4 van de wet van 15 januari 1990 of, andere bewijskrachtige documenten of feitelijke gegevens en vaststellingen.

Ter bepaling van de gezinssamenstelling kan hij ook alle door het gemeen recht toegestane bewijsmiddelen aanvoeren, met uitzondering van de eed.

§ 5. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dit 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 Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed voor statistische verwerking. De VMSW stelt een veiligheidscoördinator aan die de naleving van de wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer controleert en hierover op jaarlijkse basis rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder.

## HOOFDSTUK X. Sancties

**ART. 53.** De toezichthouder is bevoegd om de administratieve maatregelen, vermeld in artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode, op te leggen aan de verhuurder of de huurder die de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode, de bepalingen van dit besluit of de verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft.

De beslissing tot het opleggen van de administratieve maatregel wordt schriftelijk bekendgemaakt aan de verhuurder of de huurder, tenzij de maatregel zo spoedeisend is dat de beslissing niet tevoren op schrift kan worden gesteld. In dat geval zorgt de toezichthouder ervoor dat de maatregel zo spoedig mogelijk schriftelijk wordt meegedeeld.

Er kunnen geen andere administratieve maatregelen worden bevolen dan de maatregelen die nodig zijn om de inbreuk te beëindigen, de gevolgen ervan geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken of herhaling ervan te voorkomen. De kosten voor de voorbereiding en de uitvoering van de administratieve maatregel moeten worden gedragen door de persoon die de inbreuk pleegde.

Als de persoon die administratieve maatregelen kreeg opgelegd, ze niet uitvoert binnen de vastgestelde termijn, kunnen ze worden uitgevoerd door de toezichthouder. De toezichthouder kan daarbij een beroep doen op derden.

De beslissing van de toezichthouder bevat:

- 1° een vermelding van de bepalingen, voorschriften of verplichtingen waarop een inbreuk werd gepleegd;
- 2° een overzicht van de vastgestelde feiten;
- 3° een nauwkeurige omschrijving van de werken, handelingen of activiteiten die door of op kosten van de partij die de inbreuk pleegde, moeten worden stopgezet of uitgevoerd;
- 4° de termijn waarbinnen de werken, handelingen of activiteiten moeten worden uitgevoerd of stopgezet;
- 5° een vermelding dat het uitvoeren of stopzetten van de werken, handelingen of activiteiten gebeurt op kosten van de partij die de inbreuk pleegde;
- 6° de beroepsmogelijkheden.

**ART. 54. § 1.** De toezichthouder is bevoegd om de administratieve geldboete, vermeld in artikel 102bis, § 3, van de Vlaamse Wooncode, op te leggen.

De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder schriftelijk door de toezichthouder in gebreke is gesteld en is aangemaand de verplichtingen van artikel 92, § 3, van de Vlaamse Wooncode binnen de door de toezichthouder vastgestelde termijn na te komen en hij verder verzuimt dat te doen.

Alvorens de administratieve geldboete op te leggen wordt de huurder via een aangetekende brief uitgenodigd zijn verweermiddelen mee te delen. De uitnodiging bevat :

- 1° de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimt na te komen;
- 2° een uiteenzetting van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van een administratieve geldboete;
- 3° de melding dat de overtreder zijn verweermiddelen schriftelijk kan uiteenzetten binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte ter post van de uitnodigingsbrief en dat hij binnen diezelfde termijn schriftelijk om een hoorzitting kan verzoeken;
- 4° de melding dat de huurder zich kan laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersorganisatie of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig;
- 5° de melding dat de huurder het recht heeft zijn dossier en alle op de zaak betrekking hebbende stukken in te zien, evenals het tijdstip en de plaats waar ze kunnen worden ingezien.

De toezichthouder bepaalt in voorkomend geval de dag waarop de overtreder uitgenodigd wordt om zijn zaak mondeling te verdedigen. De toezichthouder maakt een verslag van de hoorzitting.

§ 2. De beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete bevat minstens:

- 1° de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimde na te komen;
- 2° de vaststelling van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van de administratieve geldboete;
- 3° het bedrag van de opgelegde administratieve geldboete en de elementen die in aanmerking werden genomen voor het bepalen van dat bedrag;
- 4° de termijn waarbinnen de administratieve geldboete moet worden voldaan;
- 5° de vermelding van de mogelijkheid om te verzoeken om een kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling als vermeld in artikel 102bis, § 4;
- 6° de beroepsmogelijkheden waarin voorzien is in artikel 102bis, § 5 en § 6, van de Vlaamse Wooncode.

De beslissing om de administratieve geldboete na een betwisting als vermeld in artikel 102bis, § 5, van de Vlaamse Wooncode, te behouden, in voorkomend geval met herziening van het bedrag, bevat minstens:

- 1° de bepalingen houdende de verplichtingen die de huurder verzuimde na te komen;
- 2° de vaststelling van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van de administratieve geldboete;
- 3° de redenen voor het behouden van de administratieve geldboete en eventueel de redenen voor de herziening van het bedrag;
- 4° het bedrag van de opgelegde administratieve geldboete en de elementen die in aanmerking werden genomen voor het bepalen van dat bedrag;
- 5° de termijn waarbinnen de administratieve geldboete moet worden voldaan;
- 6° de beroepsmogelijkheid waarin voorzien is in artikel 102bis, § 6, van de Vlaamse Wooncode.

§ 3. Bij het vaststellen van het bedrag van de administratieve geldboete houdt de toezichthouder onder andere rekening met:

- 1° de ernst van de tekortkoming in de verplichtingen als huurder;
- 2° de weigering van begeleidingsmaatregelen die werden aangeboden door de verhuurder;
- 3° de duur van het verzuim om te voldoen aan de verplichtingen als huurder;
- 4° het aantal aanmaningen dat de huurder met betrekking tot het verzuim in zijn verplichtingen als huurder ontving;
- 5° de herhaling van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 6° de samenloop van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 7° verzachtende omstandigheden;

8° de voortdurende of tijdelijke, algehele of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de verplichtingen als huurder te voldoen.

§ 4. Het verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete, vermeld in artikel 102bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode, wordt gericht aan de leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO. De leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie RWO wijst de toezichthouder aan die een beslissing neemt over het verzoek. De toezichthouder die een beslissing neemt over het verzoek, kan niet dezelfde toezichthouder zijn als de toezichthouder die de administratieve geldboete oplegde.

§ 5. Het bezwaarschrift waarmee de huurder overeenkomstig artikel 102bis, § 5, van de Vlaamse Wooncode de administratieve geldboete betwist, wordt gericht aan de toezichthouder die de administratieve geldboete heeft opgelegd.

De toezichthouder deelt zijn nieuwe beslissing mee binnen een termijn van dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte ter post van het bezwaarschrift.

De toezichthouder verklaart het bezwaarschrift onontvankelijk als:

1° de huurder een verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete als vermeld in artikel 102 bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode heeft ingediend;

2° er geen gronden voor het bezwaar worden vermeld;

3° de naam en het adres van de indiener niet werden meegedeeld.

**ART. 55.** De leidend ambtenaar van het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed wordt aangewezen als gemachtigde voor het viseren en uitvoerbaar verklaren van de dwangbevelen, vermeld in artikel 102bis, § 8, derde lid, van de Vlaamse Wooncode. Hij kan die bevoegdheid verder delegeren. Hij wijst ook de ambtenaren aan die belast zijn met de uitvoering van het dwangbevel.

#### HOOFDSTUK XI. Algemene bepaling

**ART. 56.** Alle bedragen in dit besluit worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

#### HOOFDSTUK XII. Wijzigingsbepalingen

**ART. 57.** Artikel 19 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 19. De ADL-woningen worden verhuurd overeenkomstig het sociaal huurbesluit.

De jaarlijkse basishuurprijs van de ADL-centrale wordt vastgesteld op minimaal 5,5 % van de geactualiseerde kostprijs. Die basishuurprijs wordt verminderd met een bedrag dat overeenstemt met de theoretische annuïteit die de sociale huisvestingsmaatschappij zou moeten dragen op een leningskrediet ten bedrage van de subsidies, vermeld in artikel 21, § 1, tweede lid, 3°."

**ART. 58.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van de sociale verhuurkantoren worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° punt 5° wordt vervangen door wat volgt :

"5° intern huurreglement : een openbaar document waarin de verhuurder de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt ter uitvoering 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";

2° punt 7° wordt opgeheven.

**ART. 59.** Artikel 3 en 4 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

**ART. 60.** In artikel 6 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in punt 5° worden de woorden "het interne toewijzingsreglement" vervangen door de woorden "het interne huurreglement";

2° in punt 7° worden de woorden "de bepalingen van hoofdstuk III" vervangen door de woorden "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. 61.** In artikel 11, § 1, 8°, van hetzelfde besluit worden de woorden "het interne toewijzingsreglement" vervangen door de woorden "het interne huurreglement".

**ART. 62.** In artikel 28 van hetzelfde besluit wordt § 1 opgeheven.

**ART. 63.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting worden punt 3° en 9° vervangen door wat volgt :

"3° basishuurprijs : de marktwaarde van een sociale huurwoning, vermeld in artikel 38 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;";

"9° reële huurprijs : de reële huurprijs, vermeld in artikel 38 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. 64.** Artikel 11 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**ART. 65.** Artikel 17 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 17. PPS-woningen worden verhuurd overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode."

**ART. 66.** In artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de tweede zin van het eerste lid wordt vervangen door wat volgt : "Zij stelt de huurvoorwaarden en de huurprijzen vast voor de in huur te geven woningen, rekening houdend, enerzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huursubsidies, en anderzijds met de kostprijs en de huurwaarde van de woning, voor zover de woning geen sociale huurwoning is, zoals gedefinieerd in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, van de Vlaamse Wooncode. In dat geval wordt de woning verhuurd overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode.";

2° het derde lid wordt geschrapt.

**ART. 67.** Artikel 14 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt :

"Art. 14. Om overbewoning of onderbezetting van de in huur gegeven woningen te voorkomen, kan het VWF, voor zover de met de huurder gesloten huurovereenkomst het toelaat, de huurders van verschillende woningen muteren, voor zover de woning geen sociale huurwoning is, zoals gedefinieerd in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, van de Vlaamse Wooncode. In dat geval zijn de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode van toepassing."

**ART. 68.** Artikel 169 van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van bestuurlijk beleid wordt vervangen door wat volgt :

"De regeling in artikel 167, 3°, blijft gelden voor de nog niet afgesloten dossiers, met dien verstande dat wordt verstaan onder :

1° de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of haar rechtsoptvolger;

2° een door de VHM erkende vennootschap : een sociale huisvestingsmaatschappij die erkend is overeenkomstig artikel 40 of 106 van de Vlaamse Wooncode;

3° de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid : het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen of het intern verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO, naargelang de in voormelde regeling vermelde bevoegdheden betrekking hebben op de dossierbehandeling of op de controle.

Voor de verhuring van de woningen die het voorwerp uitmaken van de tegemoetkoming, vermeld in de regeling in artikel 167, 3°, en die eigendom zijn, ter beschikking gesteld worden of verhuurd worden aan een publiekrechtelijke persoon, geldt de reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die worden verhuurd met toepassing van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode."

#### HOOFDSTUK XIII. Opheffingsbepalingen

**ART. 69.** [...] [geschr. BVR 14 maart 2008, art. 55, 1°, I: 1 januari 2008]

De volgende besluiten worden opgeheven:

1° het besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Executieve van 12 oktober 1988 en bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006.

2° het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996, met uitzondering van hoofdstuk III; [en van artikel 1, 10°, 12°, 13° en 16°, en artikel 25, voor zover ze betrekking hebben op hetzelfde hoofdstuk III] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 55, 2°, I: 1 januari 2008]

3° het besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de nadere regelen van de actualisering en de controle van de registers van de kandidaat-huurders voor sociale woningen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

4° het besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 houdende vaststelling van de typehuurovereenkomst van de woningen die toebehoren aan de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

5° het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 december 2002 en 30 juni 2006;

6° het ministerieel besluit van 10 juni 2004 tot vaststelling van het model van huurcontract, onderhuurcontract en renovatiehoofdhuurcontract, bedoeld in artikelen 4 en 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

[“Voor de toepassing van de niet opgeheven bepalingen van het besluit, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt onder geactualiseerde kostprijs verstaan: de som van alle uitgaven voor de oprichting of de verwerving van de woning, alsmede voor de uitgevoerde sanerings-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, evenals de waardering van gebouwen of gronden die kosteloos verworven of in erfpacht gekregen zijn. Voordat die som gemaakt wordt, worden de kosten naargelang van het jaar waarin ze werden gemaakt, vermenigvuldigd met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de minister.”] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 55, 3°, l: 1 januari 2008]

#### HOOFDSTUK XIV. Overgangsbepalingen

**ART. 70.** § 1. Met behoud van de toepassing van § 2, § 3 en § 4, wordt voor de jaren 2008 tot en met 2010 de huurprijs voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW berekend op basis van artikel 38 tot en met 50, met dien verstande dat :

1° de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, eerste lid, voor huurovereenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van dit besluit, voorlopig vastgesteld wordt op [1 januari 2008 en op 1 januari 2009 en definitief vastgesteld wordt op 1 januari 2010] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 31, l: 1 januari 2009];

2° de actualisatie van de basishuurprijs, vermeld in artikel 49, tweede lid, in huurovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van dit besluit, wordt uitgevoerd op 1 januari van het negende jaar na de definitieve vaststelling van de basishuurprijs, vermeld in 1°;

[2° bis de voorlopige basishuurprijs op 1 januari 2009, is gelijk aan de marktwaarde die wordt vastgesteld op basis van artikel 41, met dien verstande dat de verhuurder die waarde voor de toepassing in 2010 nog kan aanpassen in overleg met de VMSW en na evaluatie van deze vaststelling door de VMSW;] [ingev. BVR 6 februari 2009, art. 31, l: 1 januari 2009];

3° als de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs,[... ] [geschr. BVR 6 februari 2009, art. 31, l: 1 januari 2009], lager is dan [de in 2009 voorlopig vastgestelde basishuurprijs] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 31, l: 1 januari 2009], en als de reële huurprijs op 31 december 2008 gelijk is aan de voorlopig vastgestelde basishuurprijs, dan mag de basishuurprijs, zolang dezelfde huurovereenkomst blijft doorlopen, tijdens de jaren 2009 en 2010 voor de toepassing in § 3, tweede lid en § 4, derde lid, worden verminderd met de volgende bedragen :

a) in 2009 met tweederde van het verschil tussen [de in 2009 voorlopig vastgestelde basishuurprijs] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 31, l: 1 januari 2009] en de in 2008

voorlopig vastgestelde basishuurprijs; [...] [geschr. BVR 14 maart 2008, art. 56, 1°, I: 1 januari 2008]

[b] in 2010 met een derde van het verschil tussen de in 2010 geldende basishuurprijs en de in 2008 voorlopig vastgestelde basishuurprijs [verv. BVR 14 maart 2008, art. 56, 2°, I: 1 januari 2008]

4° de minimale huurprijs, vermeld in artikel 42, gelijkgesteld wordt met de helft van de referentiehurprijs, vermeld in § 2;

5° de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 43, niet wordt vastgesteld;

6° de maandelijkse vergoeding voor onderbezetting, vermeld in artikel 50, [pas wordt toegepast nadat de minister het vooropgestelde aantal bewoners en de wijze van opname daarvan in het interne huurreglement heeft vastgesteld] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 31, I: 1 januari 2009].

§ 2. Voor de jaren 2008 tot en met 2010 stelt de verhuurder voor iedere woning jaarlijks op 1 januari een referentiehurprijs vast, die als basis dient voor de huurprijsberekening tijdens dat jaar. De verhuurder kan deze referentiehurprijs wijzigen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst in de loop van het jaar, of na afloop van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd en die aanleiding geven tot een verhoging van de marktwaarde met minimaal 10 % ten opzichte van de basishuurprijs, vermeld in artikel 38.

De minister geeft richtlijnen, ondermeer met betrekking tot minimale waarden voor de referentiehurprijzen, die de verhuurder in staat moeten stellen om door middel van de vaststelling van de referentiehurprijs de aangepaste huurprijs, vermeld in § 3, te laten evolueren naar de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46.

§ 3. In afwijking van artikel 46, is de aangepaste huurprijs voor de jaren 2008 tot en met 2010 gelijk aan het resultaat van de hieronder vermelde formule :

$$\frac{(I + A)}{B} \times \text{referentiehurprijs} + \frac{(I - C)}{D} - G - E$$

waarbij :

1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;

2° de referentiehurprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in § 2;

3° G gelijk is aan de gezinskorting, vermeld in artikel 45;

4° E gelijk is aan de energiecorrectie, vermeld in artikel 44;

5° de bedragen A, B, C en D afgelezen kunnen worden uit de volgende tabel :

	2008	2009	2010
A	5 650 euro	13 403 euro	36 663 euro
B	24 811 euro	37 216 euro	74 432 euro
C	13 750 euro	13 750 euro	13 750 euro
D	220 euro	110 euro	74 euro

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de basishuurprijs, vermeld in artikel 38, met behoud van de toepassing van § 1, 3°, en anderzijds de in het derde lid vermelde begrenzing, maar in geen geval lager dan de helft van de referentiehurprijs, vermeld in § 2.

De begrenzing, vermeld in het tweede lid, is:

1° 1/59e van het inkomen in het jaar 2008;

[2° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2009;  
3° 1/57ste van het inkomen in het jaar 2010.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 31, I: 1 januari 2009]

§ 4. Tijdens de jaren 2008 tot en met 2010, wordt de aangepaste huurprijs, zoals bepaald in § 3, jaarlijks vergeleken met de oorspronkelijke huurprijs, die het resultaat is van de volgende formule :

$(I + 1\,773 \text{ euro} / 18\,608 \text{ euro} - G) \times \text{referentiehuurprijs}$

waarbij :

- 1° I gelijk is aan het inkomen, vermeld in artikel 1, 15°;
- 2° de referentiehuurprijs gelijk is aan het bedrag, vermeld in § 2;
- 3° G gelijk is aan :
  - a) 0,06 als er 1 persoon ten laste is;
  - b) 0,12 als er 2 personen ten laste zijn;
  - c) 0,32 als er 3 personen ten laste zijn;
  - d) 0,42 als er 4 personen ten laste zijn;
  - e) 0,52 als er 5 personen ten laste zijn;
  - f) 0,62 als er 6 of meer personen ten laste zijn.

Het aantal personen ten laste, vermeld in het eerste lid, 3°, heeft betrekking op de personen die in aanmerking worden genomen voor de gezinskorting, vermeld in artikel 45. Iedere persoon telt daarbij voor een eenheid, behalve de personen waarvan sprake in artikel 45, tweede en derde lid, die voor een half tellen. Als deze som geen geheel getal is, wordt het getal G, vermeld in het eerste lid, 3°, pro rata berekend.

De oorspronkelijke huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de basishuurprijs, vermeld in artikel 38,, met behoud van de toepassing van § 1, 3°, en anderzijds de in het vierde lid vermelde begrenzing, maar in geen geval lager dan de helft van de referentiehuurprijs, vermeld in § 2.

De begrenzing, vermeld in het derde lid, is :

- 1° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2008;
- [2° 1/59ste van het inkomen in het jaar 2009;
- 3° 1/57ste van het inkomen in het jaar 2010.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 31, I: 1 januari 2009]

Als de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 46 en na toepassing van § 3, sterker afwijkt van de oorspronkelijke huurprijs dan de hieronder vermelde bedragen, dan wordt de aangepaste huurprijs, in afwijking van artikel 46, gelijkgesteld met de oorspronkelijke huurprijs vermeerderd of verminderd met die bedragen :

- 1° het maximum van 5 % van de oorspronkelijke huurprijs en 20 euro, in 2008;
- 2° het maximum van 10 % van de oorspronkelijke huurprijs en 40 euro, in 2009;
- 3° het maximum van 15 % van de oorspronkelijke huurprijs en 60 euro, in 2010.

**ART. 71.** In afwijking van artikel 37, § 2 en § 3, en 77, § 2, kan de verhuurder, voor de toepassing in 2008, lopende overeenkomsten met financiële instellingen met betrekking tot de waarborg bij huurovereenkomsten, afgesloten voor de inwerkingtreding van dit besluit, laten doorlopen, ook als deze niet voldoen aan de gestelde voorwaarden.

**ART. 72.** Bij de eerste actualisering na de inwerkingtreding van dit besluit brengt de verhuurder de kandidaat-huurders per gewone brief op de hoogte van de toelatingsvoorwaarden, vermeld in afdeling II van hoofdstuk V.

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

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

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

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

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

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

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

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

De verhuurder kan zijn instemming tot ondertekening, vermeld in het eerste lid, 3°, alleen weigeren op grond van artikel 22 of als niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit

van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

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

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

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

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

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

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

Artikel 1bis is niet van toepassing op de partner die maximaal zes maanden voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van de reglementering betreffende het sociaal huurstelsel en de overdracht van onroerende goederen feitelijk is gaan samenwonen met de huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), van de Vlaamse Wooncode. Die persoon moet uiterlijk zes maanden na het begin van het feitelijk samenwonen de huurovereenkomst mee ondertekenen, op voorwaarde dat zijn partner en de verhuurder daarmee instemmen. Vanaf het ogenblik van de ondertekening wordt die persoon beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode.] [verv. BVR 6 februari 2009, art. 32, l: 4 april 2009]"

**ART. 74.** Zolang de verhuurder geen intern huurreglement heeft opgesteld op basis van dit besluit en tot maximaal vier maanden na de inwerkingtreding van dit besluit gelden voor:

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen de interne toewijzingsreglementen, vermeld in artikel 6, § 5, van het besluit van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, voorzover de bepalingen niet in strijd zijn met de bepalingen van dit besluit;

2° de sociale verhuurkantoren de interne toewijzingsreglementen, vermeld in artikel 1, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, voor zover de bepalingen niet in strijd zijn met de bepalingen van dit besluit.

HOOFDSTUK XV. Slotbepalingen

**ART. 75.** Het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 15 december 2006, treden in werking.

**ART. 76.** Dit besluit treedt in werking :

1° voor wat de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en de VMSW betreft : op 1 januari 2008;

2° voor wat de andere verhuurders dan vermeld in 1°, betreft : op 1 januari 2008, met uitzondering van de artikelen 37 tot en met 50, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering zal bepalen.

**ART. 77. § 1.** In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37, is voor een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn de waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de normale huurwaarde, vermeld in artikel 1, 16°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996.

§ 2. De verhuurder kan, in afwijking van § 1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dit opgenomen in het interne huurreglement.

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de normale huurwaarde, vermeld in § 1, met een beperking tot 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, [vierde lid,] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 59, l: 1 januari 2008] van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW. De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De huurder kan de verhuurder jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk richten tot de verhuurder.

§ 3. In afwijking van § 1, kan een verhuurder instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De waarborg zal vanaf dat moment in hoofde van de huurder intresten opbrengen.

§ 4. De waarborg, vermeld in § 1, § 2 en § 3, kan worden vervangen door :

1° een schriftelijke garantie van het bevoegde O.C.M.W. in afwachting van een eenmalige doorstorting door het O.C.M.W. van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;

2° een schriftelijke borgstelling van het bevoegde O.C.M.W.

§ 5. In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 37 gelden voor het Vlaams Woningfonds § 1 tot en met § 4, met dien verstande dat met de normale huurwaarde de contractueel vastgestelde huurprijs wordt bedoeld.

**ART. 78.** In afwachting van de inwerkingtreding van artikelen 38 tot en met 50, is voor een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de huurprijsberekening, vermeld in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996, van toepassing[, met dien verstande dat hij de vaststelling van het inkomen de indexatie, vermeld in artikel 1, 15°, niet wordt toegepast.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 60, 1°, l: 1 januari 2008]

[In afwijking van het eerste lid is de huurprijsberekening, vermeld in het eerste lid, niet van toepassing voor de sociale huurwoningen waarvoor krachtens artikel 94 of 96, §3, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, of krachtens artikel 70 of 72, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode een subsidie verleend is voor de renovatie, verbetering of aanpassing van één of meerdere gebouwen die hen al toebehoorden of waarvan de verwerving vereist is voor de realisatie van een sociaal woonproject.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 60, 2°, l: 1 januari 2008]

In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50, stelt het Vlaams Woningfonds de huurprijzen vast voor de in huur te geven woningen, rekening houdend, enerzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huursubsidies, en anderzijds met de kostprijs en de huurwaarde van de woningen.

[In afwijking van het eerste en het derde lid blijft voor de woningen die verhuurd worden met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, de huurprijsberekening, vermeld in die besluiten, van toepassing zolang de huurcompensatie, vermeld in die besluiten, nog verleend wordt.] [ing BVR 14 maart 2008, art. 60, 3°, l: 1 januari 2008]

[**Art. 78bis.** §1. In afwijking van artikel 78, eerste lid, is in afwachting van de inwerkingtreding van artikel 38 tot en met 50 voor een gemeente die, een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een OCMW dat partij is bij een PPS-overeenkomst, opgesteld ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting, de huurprijsberekening, vermeld in artikel 78, eerste lid, van toepassing, met dien verstande dat de basishuurprijzen voor de PPS-woningen van de PPS-overeenkomst vastgesteld worden volgens de werkwijze, vermeld in §2.

§2. Het Garantiefonds voor Huisvesting, vermeld in titel VI, hoofdstuk III, afdeling 3, van de Vlaamse Wooncode, bepaalt de basishuurprijzen voor de PPS-woningen van elke PPS-overeenkomst volgens de volgende werkwijze.

De jaarlijkse totale basishuurprijs voor alle PPS-woningen van een PPS-overeenkomst, aangegeven als B, wordt vastgesteld op 6,5 % van de initiële bouwkosten, bepaald in de offerte van de gegunde opdracht. Die kosten omvatten de ontwerp- en de ontwikkelingskostprijs, de kostprijs van de opbouw en de kostprijs van het recht van opstal, te verhogen met 12 % als compensatie voor de van toepassing zijnde btw op de erfpachtcanon.

De jaarlijkse totale basishuurprijs B wordt volgens het gewicht van de individuele kostprijs van de woningen verdeeld in jaarlijkse basishuurprijzen voor de individuele woningen, aangegeven als Bw.

De maandelijkse basishuurprijs voor een individuele woning, aangegeven als Bw,m, is het resultaat van de volgende formule:  $Bw,m = Bw/12$ . Dat bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2,5 % en wordt voor de eerste keer vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de erfpacht een aanvang neemt. Vanaf het kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de erfpacht een aanvang neemt, is de indexering van toepassing volgens  $Bw,m \times 1,025^{k-1}$ , waarbij k staat voor het rangnummer van de kalenderjaren gedurende de erfpacht. Als eerste kalenderjaar wordt het kalenderjaar genomen waarin de erfpacht een aanvang neemt.

Het Fonds, vermeld in het eerste lid, deelt de basishuurprijzen van elke PPS-woning voor de hele duur van de PPS-overeenkomst mee aan de gemeente die, het intergemeentelijke samenwerkingsverband of het OCMW dat partij is bij de PPS-overeenkomst, uiterlijk zes maanden voor de aanvang van de erfpacht.] [ing. BVR 14 maart 2008, art. 61, l: 1 januari 2008]

**ART. 79.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.