

**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 huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode**

**Belgisch Staatsblad van 3 december 1994.**

Gewijzigd bij:

Besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 1995 (Belgisch Staatsblad van 23 juni 1995);  
Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 1996 (Belgisch Staatsblad van 15 oktober 1996).

Besluit van Vlaamse regering van 20 oktober 2000 (Belgisch Staatsblad van 13 december 2000)

Opgeheven door:

Besluit van Vlaamse regering van 11 mei 1999 (Belgisch Staatsblad van 31 augustus 1999)

## **HOOFDSTUK I. - Algemene bepalingen**

**Artikel 1.** In de zin van dit besluit dient te worden verstaan onder:

1° Vlaamse minister het lid van de Vlaamse regering, bevoegd inzake huisvesting;

2° Sociale huisvestingsmaatschappij : een door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappij, of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf, hierna VHM genoemd wat de haar toebehorende woningen betreft;

3° Woning: het onroerend goed, ingericht voor de huisvesting van een gezin, met inbegrip van zijn bijhorigheden;

4° Ongezonde woning : de woning die hetzij het voorwerp is van een besluit tot onbewoonbaarverklaring, hetzij door de Vlaamse minister als ongezond niet-verbeterbaar werd erkend op advies van de door hem daartoe gemachtigde ambtenaar, hetzij wordt gesloopt met het genot van een subsidie van het gewest, verleend krachtens de Huisvestingscode;

Voor de toepassing van dit besluit wordt een kampeerwagen gelijkgesteld met een ongezonde woning;

5° Gezin : de persoon die alleen woont of meerdere personen, die gewoonlijk in dezelfde woning samenwonen. De samenstelling van het gezin en elke wijziging hiervan moet door de kandidaat-huurder of huurder onmiddellijk aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij medegedeeld worden met akten van de burgerlijke stand of andere voldoende bewijskrachtige documenten;

6° Huurder : de huurder en de persoon met wie de huurder wettelijk; of gedurende een periode van ten minste 12 maanden feitelijk samenwoont;

7° Referentiedatum: de datum van de inschrijving, de toewijzing of van de huurprijsherziening;

8° Persoon ten laste :

- het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de huurder of kandidaat-huurder en;
  - dat minder dan 18 jaar oud is of dat ouder is dan 18 jaar en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;
  - dat door de Vlaamse minister op voorlegging van bewijzen beschouwd wordt als zijnde ten laste;
- de kandidaat-huurder of huurder die, of van wie een gezinslid. onder de door de Vlaamse minister gestelde voorwaarden, erkend is als ernstig gehandicapt;

9° Inkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten alsook; van de niet belastbare vervangingsinkomsten van de huurder of van de kandidaat-huurder en van alle andere personen die met hem in dezelfde woning samenwonen, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum. Het inkomen van de inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft aangerekend; het wordt niet aangerekend voor de familieleden tot de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn:

10° Referentiejaar: het derde jaar voorafgaand aan het jaar waarin hetzij de toewijzing, hetzij de huurprijsherziening plaatsvindt;

11° Basishuurprijs; de huurprijs die bepaald wordt overeenkomstig artikel 9;

12° Inkomenscoëfficiënt : functie waarbij de basishuurprijs in hoofde van elke individuele huurder wordt aangepast volgens inkomen en personen ten laste;

13° Aangepaste huurprijs: het produkt van de basishuurprijs en de inkomenscoëfficiënt;

14° Reële huurprijs: het door de huurder te betalen bedrag, vastgesteld overeenkomstig de artikelen 11, 12, 13 en 15;

15° Huurlasten: de sommen die de huurder naast de huurprijs aan de sociale huisvestingsmaatschappij moet betalen als vergoeding voor de levering van goederen en diensten;

16° Normale huurwaarde de door de Raad van Bestuur van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij geraamde huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de private huurwoningmarkt;

17° Kostprijs: de door de VHM goedgekeurde som van alle uitgaven door de verhurende sociale huisvestingsmaatschappij betaald, voor de oprichting of de verwerving van de woning alsmede voor de uitgevoerde sanering-, verbeterings en aanpassingswerken. Deze kostprijs wordt definitief vastgesteld na de eindafrekening en bij ontstentenis van de eindafrekening, aanvankelijk voorlopig vastgesteld bij de eerste verhuring;

18° Geactualiseerde kostprijs : de kostprijs, waarbij het betaalde bedrag, naar gelang het jaar van de laatste betaling van de respectievelijke werken, vermenigvuldigd wordt met de coëfficiënt die jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld door de Vlaamse minister, op voorstel van de VHM;

19° Waarborg: het bedrag dat bij de toewijzing van de woning door de kandidaat- huurder of door een lid van zijn gezin wordt gestort in handen van de verhurende sociale huisvestingsmaatschappij om de naleving van zijn verbintenissen en zijn verplichtingen in alle omstandigheden te waarborgen en te bekomen dat hij zich zal gedragen als een goede huisvader voor wat het hem verleende genot als huurder betreft.

## **HOOFDSTUK II. - Toelatingsvoorwaarden, inschrijving en toewijzing van de woning, afwijkingen, verhaal, huurovereenkomst. Toelatingsvoorwaarden**

**Art. 2.** §1. Een kandidaat-huurder kan enkel tot een voor verhuring beschikbare woning van een sociale huisvestingsmaatschappij worden toegelaten voor zover:

1° hij is ingeschreven in het in artikel 3 bedoelde register;

2° hij, noch een lid van zijn gezin op het ogenblik van de toewijzing noch op enig ander tijdstip in de periode van drie jaar die de datum van toewijzing voorafgaat, één of meer woningen volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft in binnen- of buitenland.

Voor de toepassing van deze voorwaarden wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse Gewest gelegen ongezone woning die door de volle eigenaar of de vruchtgebruiker zelf wordt bewoond:

3° hij een waarborg vastgesteld door de vennootschap met een maximum van 20.000 f. in haar handen heeft gestort.

De voorwaarde onder 2° geldt niet voor de kandidaat-huurder van minstens 65 jaar die een onaangepaste woning met een kadastraal inkomen van maximaal 45.000 fr. die hij zelf bewoont, in eigendom of vruchtgebruik heeft voor zover hij bij zijn inschrijving in voormeld register de verbintenis heeft aangegaan om die woning te verhuren aan of, al dan niet om niet ter beschikking te stellen van de sociale huisvestingsmaatschappij; vanaf het ogenblik dat hem een sociale huurwoning wordt toegewezen. Die verhuring of ter beschikking stelling wordt geregeld via een overeenkomst met de sociale huisvestingsmaatschappij, opgemaakt overeenkomstig een model dat door de VHM wordt uitgewerkt .

§ 2. Het inkomen van de kandidaat-huurder betreffende het referentiejaar mag niet meer bedragen dan:

-750.000 fr. voor gehuwden en samenwonenden:

-710.000 fr. voor alleenstaanden met een of meer personen ten laste;

-480.000 fr. voor anderen;

De bedragen van 750.000 fr. en 710.000 fr. worden verhoogd met 41.100 fr. per persoon ten laste.

§ 3. Wanneer de kandidaat-huurder of de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont tijdens het referentiejaar geen inkomen had neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het inkomen in aanmerking van het jaar volgend op het referentiejaar.

Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen werd ontvangen, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het inkomen in aanmerking van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de huurovereenkomst ingaat. Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen gekend is, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidige inkomen in aanmerking.

Indien het inkomen van het referentiejaar de in § 2 vermelde grens overschrijdt maar in het jaar van de toewijzing daaronder is gedaald, dan is de kandidaat huurder toelaatbaar.

§ 4. De bepalingen van § 2 zijn niet van toepassing op de personen die tot de bemanning van Belgische vissersvaartuigen behoren noch op de mijnwerkers in actieve dienst of de mijnwerkers die tijdens het referentiejaar een inkomen als actief mijnwerker genoten doch inmiddels gepensioneerd werden of werkloos zijn ingevolge de gehele of gedeeltelijke herstructurering of sluiting van de N.V. Kempense Steenkoolmijnen.

#### *Inschrijving en inzagerecht van de kandidaat-huurders*

**Art. 3.** Elke sociale huisvestingsmaatschappij houdt een register bij waarin volgens de orde van hun indiening, de aanvragen worden ingeschreven van de kandidaat-huurders met vermelding van de eventuele in artikel 5 bedoelde prioriteiten.

De sociale huisvestingsmaatschappij houdt het register ter beschikking van de Vlaamse minister of zijn afgevaardigde en van de VHM; een afschrift van het register kan steeds door de Vlaamse minister gevraagd worden.

Gelijktijdig wordt ten behoeve van alle in voornoemd register ingeschreven kandidaat-huurders een tweede register bijgehouden waarin hen een maximaal inzagerecht wordt gewaarborgd. In dit register worden eveneens de toewijzingen weergegeven die werden gedaan gedurende het huidige en het voorgaande kalenderjaar. De VHM-commissaris is gehouden de conformiteit tussen het tweede register en het eerste register na te zien.

De vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de modaliteiten van de actualisatie en de controle van die registers worden door de Vlaamse regering bepaald op voorstel van de VHM. Naar aanleiding van de actualisatie zal eveneens worden nagegaan of de kandidaat-huurder en de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont nog voldoet aan de voorwaarden bepaald in artikel 2.§ 1, 2° en 2, zoniet zal zijn kandidatuur worden geschrapt

**Art. 4.** §1. Ieder meerderjarig natuurlijk persoon die voldoet aan de in artikel 2, § 1. 2° vermelde voorwaarde en wiens inkomen in het derde jaar voorafgaand aan het jaar van de inschrijving niet meer bedraagt dan de grens bepaald in artikel 2.§ 2 of wiens inkomen sinds dat jaar onder die grens is gedaald kan zich laten inschrijven in het in artikel 3 bedoelde register. zonder dat daarbij bijkomende eisen kunnen worden gesteld.

Wanneer de kandidaat-huurders zich bij een sociale huisvestingsmaatschappij aanbieden om ingeschreven te worden moeten ze in kennis worden gesteld van de toelatingsvoorwaarden. Bij de inschrijving zelf moeten de kandidaat-huurders in kennis worden gesteld van het verhaalrecht zoals bepaald in artikel 7 en van de gevallen waarin hun kandidatuur uit het inschrijvingsregister kan worden geschrapt, zoals bepaald in artikel 4.§ 3.

Een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum wordt hen overgemaakt. De Vlaamse minister bepaalt de vorm en de inhoud van dit bewijs na advies van de VHM.

§ 2. Wanneer een kandidaat-huurder zich inschrijft bij een sociale huisvestingsmaatschappij voor een woning in een gemeente waarbinnen meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen actief zijn, wordt op eenvoudig verzoek van deze kandidaat-huurder zijn kandidatuur overgezonden naar de andere in deze gemeente actieve sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit verzoek wordt vermeld in het in §1 bedoelde ontvangstbewijs. De andere sociale huisvestingsmaatschappijen waarnaar zijn kandidatuur is verzonden sturen de betrokken kandidaat-huurder eveneens een ontvangstbewijs.

Om de inschrijvingsregisters te kunnen actualiseren geven de sociale huisvestingsmaatschappijen die werkzaam zijn in dezelfde gemeente, elkaar om de drie maanden kennis van de nieuwe effectieve toewijzingen.

§ 3. Schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister kan enkel in de volgende gevallen:

1° op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder:

2° bij de tweede weigering door de kandidaat-huurder van een hem toegewezen woning die aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt. Deze schrapping kan slechts indien er tussen de eerste weigering en het tweede aanbod van een woning een periode verlopen is van ten minste 3 maanden:

3° bij de actualisatie van het register overeenkomstig de modaliteiten bepaald door de Vlaamse minister in uitvoering van artikel 3.

In de gevallen bedoeld in 2° en 3° wordt de kandidaat-huurder schriftelijk van de schrapping op de hoogte gebracht. Kopie van het schrappingsbericht wordt aan de VHM-commissaris gestuurd. Een geschrapte kandidaat-huurder kan zich opnieuw laten inschrijven.

#### *Toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing*

**Art.5 § 1.** De toewijzing van een woning gebeurt door het statutair bevoegd orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij met kennisgeving aan de VHM-commissaris die in beroep kan gaan bij de VHM overeenkomstig de bepalingen van § 4. Behoudens in de gevallen bedoeld in § 2 en § 3 en onverminderd de toepassing van artikel 7,§ 1 wordt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° een rationele bezetting van de woning op grond van de gezinssamenstelling;
- 2° de eventuele prioriteiten zoals bedoeld in het vierde en het vijfde lid:

3° de chronologische volgorde der inschrijvingen in het register.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting kan ook rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarover de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven.

Zonder afbreuk te doen aan de rationele bezetting geniet achtereenvolgens voorrang voor de toewijzing van een woning, de kandidaat-huurder die:

1° huurder is van een niet aangepaste woning van de sociale huisvestingsmaatschappij en wenst te verhuizen naar een aan zijn gezinssamenstelling aangepaste woning van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij. Voor die huurder geldt artikel 2 § 2 van dit besluit niet;

2° een inkomen heeft lager dan 480.000 fr. voor 40% van de binnen een bepaald jaar toe te wijzen woningen. Die voorrang geldt slechts voor zover minder dan 40% van de huurders van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij een lager inkomen hebben;

3° sedert ten minste zes maanden haar/zijn hoofdverblijfplaats heeft in een kampeerwagen, of een ongezonde woning ontruimt die zij/hij al betrok op de datum van de onbewoonbaarverklaring of ongezonderkenning, of een woning ontruimt die zij/hij betrok op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit of van een bevel tot sloping;

4° gewezen politieke gevangene of oorlogsinvalide of zijn rechthebbende is.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan beslissen om bovendien voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die:

1° ten minste drie jaar inwoner is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

2° ten minste drie jaar in het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij woont en verblijft of er tenminste drie jaar verbleven heeft in de periode van zes jaar voor de toewijzing.

In de geval van toepassing van het vijfde lid moet de sociale huisvestingsmaatschappij haar beslissing ter kennis brengen van alle kandidaat-huurders die ingeschreven zijn in het register, van de VHM-commissaris en van de VHM. Ze kan een dergelijke beslissing niet herzien dan na verloop van een termijn van ten minste 12 maanden.

§ 2. Wanneer het gaat om woningen gebouwd bij toepassing van artikel 37 van de Huisvestingscode of gefinancierd in het kader van een bijzonder programma onder beding van specifieke verbintenissen dan zijn de bepalingen van § 1 slechts van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen.

§ 3. Is een kandidaat-huurder of een gezinslid getroffen door een bepaalde handicap en is de beschikbare woning speciaal opgevat voor de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap, dan geniet deze kandidaat-huurder een absolute voorrang voor die woning.



§ 4. Binnen 5 werkdagen nadat hij in kennis werd gesteld van de beslissing omtrent de effectieve toewijzing van een woning kan de VHM-commissaris daartegen in beroep gaan bij de VHM. Hij stelt de sociale huisvestingsmaatschappij in kennis van zijn beroep. Het beroep is opschortend. De VHM beslist binnen de 20 werkdagen over het beroep. Het wordt geacht verworpen te zijn als de beslissing van de VHM niet binnen die termijn is betekend aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Naargelang de VHM-commissaris niet of wel in beroep is gegaan mag de toewijzing slechts aan de kandidaat-huurder worden betekend na het verstrijken van de termijn voor het beroep of voor de betekening van de beslissing van de VHM.

§ 5. Het is bij de toewijzing van sociale huurwoningen de bedoeling een sociale mix te bekomen zodat getto's onmogelijk zijn. Daarom mag de sociale huisvestingsmaatschappij zich met in achtname van de in artikel 2.§ 2 bepaalde inkomensgrenzen noch uitsluitend richten op de sociaal zwaksten noch uitsluitend tot de best bedeeden in deze inkomensgroep. Elk jaar wordt door elke sociale huisvestingsmaatschappij een rapport bezorgd aan de Vlaamse huisvestingsmaatschappij en de Vlaamse minister over de toewijzingen onder meer volgens inkomensklasse, gezinsgrootte en leeftijd.

### *Afwijkingen*

**Art. 6. § 1.** De raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij of het door haar aangestelde verhuurcomité kan in individuele gevallen aan de VHM een gemotiveerde afwijking van de bepalingen van de artikelen 2.§ 1 en 5 vragen. De aanvraag dient gebaseerd te zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard en vergezeld te zijn van het advies van de commissaris van de VHM bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

Voor het toewijzen van woningen aan kandidaat-huurders die het slachtoffer zijn van een brand of een natuurramp kan de raad van bestuur van iedere sociale huisvestingsmaatschappij afwijken van de bepalingen van de artikelen 2.§ 1 en 5 zonder de VHM te raadplegen. Deze toewijzing moet achteraf wel aan de VHM gemeld worden.

De beslissing van de VHM terzake wordt binnen de dertig dagen na de indiening van het voorstel ter kennis gebracht van de sociale huisvestingsmaatschappij en de commissaris. Bij gebrek aan kennisgeving binnen die termijn wordt het voorstel geacht te zijn aanvaard.

§ 2. Voor de inschrijving en de toewijzing van de in artikel 5.§ 2 en § 3 bedoelde woningen kan de sociale huisvestingsmaatschappij, overeenkomstig de in § 1 vastgestelde procedure een afwijking vragen aan de VHM van de bepalingen van artikel 2, § 2.

§ 3. De raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij kan, overeenkomstig de in § 1 vastgestelde procedure en om sociale redenen een afwijking vragen van de meerderjarigheidsvoorwaarde bepaald in artikel 4 § 1.

§ 4. De kandidaat-huurder die niet voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 2 § 1 2° en die vaststelt dat de sociale huisvestingsmaatschappij geen afwijking te zijner gunste heeft gevraagd, kan die afwijking zelf vragen, mits daartoe een

gemotiveerd verzoek te richten tot de VHM.

De VHM wint het advies in van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij en van de VHM-Commissaris .

De beslissing van de VHM wordt binnen de dertig dagen na ontvangst van het verzoek ter kennis gebracht van de verzoeker, de sociale huisvestingsmaatschappij en de VHM-Commissaris.

### *Verhaal*

**Art. 7. § 1.** Een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning kan bij aangetekend schrijven verhaal indienen bij de VHM-Commissaris van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij. De Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist in eerste instantie over dit verhaal.

Wordt dit verhaal ontvankelijk en gegrond bevonden dan beschikt de benadeelde huurder of kandidaat-huurder over een volstrekt recht van voorrang voor de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt en die aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt .

Wordt het verhaal niet ontvankelijk of ongegrond verklaard dan beschikt de huurder of de kandidaat-huurder over een recht van beroep tegen deze beslissing.

Dit hoger beroep wordt ingesteld bij de Vlaamse minister die na advies van de VHM zal beslissen .

§ 2. De Vlaamse minister bepaalt de procedure voor het verhaal en het hoger beroep, na advies van de VHM.

### *Huurovereenkomst*

**Art. 8 § 1.** De sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt haar woningen op grond van een typehuurovereenkomst vastgesteld door de Vlaamse regering, na advies van de VHM.

De bepalingen van deze type-huurovereenkomst betreffende het beëindigen van de huur gelden ook voor de lopende huurovereenkomsten.

§ 2. De type-huurovereenkomst moet bepalen dat elke opzeg door de verhuurder moet gemotiveerd worden. Indien opzeg wordt betekend wegens wanbetaling aan een huurder met een inkomen van minder dan 480.000 fr. moet de sociale huisvestingsmaatschappij aantonen dat ze een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW.

## **HOOFDSTUK III. -Vaststelling van de huurprijs.**

### *Basishuurprijs*

**Art. 9. § 1.** Het jaarbedrag van de basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op ten minste 3 pct. en ten hoogste 7,5% van de geactualiseerde kostprijs en mag nooit hoger zijn



dan de normale huurwaarde. De maandelijkse basishuurprijs wordt afgerond naar het hogere tiental. De beperking van de basishuurprijs tot 7,5% van de geactualiseerde kostprijs geldt niet voor woningen gebouwd vóór 1940.

Vooraleer ze worden toegepast moeten de vaststellingen en wijzigingen van de basishuurprijs en van de normale huurwaarde door de VHM worden goedgekeurd. Verhogingen van de basishuurprijs van 10% en meer moeten door de Raad van Bestuur van de VHM worden goedgekeurd.

§ 2. Jaarlijks op 1 juli worden de coëfficiënten voor de berekening van de geactualiseerde kostprijs van de woningen vastgesteld met inachtneming eensdeels van de jaargemiddelden van de oprichtings- en verwervingskost der woningen en anderdeels van de verouderingsgraad der woningen.

**Art. 10.** Behoudens in geval van door de sociale huisvestingsmaatschappij uitgevoerde renovatiewerken die aanleiding geven tot een verhoging van de geactualiseerde kostprijs van de woning blijft de basishuurprijs ongewijzigd tot 31 december van het lopende jaar. De nieuwe basishuurprijs wordt aldus van kracht op 1 januari van ieder jaar.

#### *Reële huurprijs*

**Art. 11.** § 1. De reële huurprijs is gelijk aan de aangepaste huurprijs verlaagd met de in toepassing van artikel 12 toegestane huurverminderingen en rekening houdend met de in de artikelen 13 en 15 opgelegde berekeningen of aanpassingen van de huurprijs. Voor het bepalen van de aangepaste huurprijs wordt de inkomenscoëfficiënt bekomen door de toepassing van de volgende formule:

$$I_c = I + \frac{30.000}{480.000}$$

Waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met 33.600 fr. voor elk van de eerste twee personen ten laste. De inkomenscoëfficiënt wordt berekend, zonder enige beperking, tot op de vierde decimaal.

§ 2. Voor de vaststelling van de reële huurprijs moet de huurder aan de sociale huisvestingsmaatschappij de nodige gegevens betreffende de gezinstoestand en het inkomen verstrekken.

§ 3. Bij elke herziening van de basishuurprijs wordt de reële huurprijs herzien met inachtneming van het inkomen betreffende het referentiejaar. Wanneer voor dit jaar geen inkomen kan aangegeven worden, wordt gerefereerd naar het inkomen van het jaar volgend op het referentiejaar. Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen werd ontvangen wordt het inkomen van het jaar voorafgaand aan het jaar van de huurprijs herziening in aanmerking genomen. Wanneer in de loop van dat jaar geen inkomen gekend is, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidig inkomen in aanmerking.

#### *Huurvermindering voor grote gezinnen*

**Art. 12.** § 1. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn ertoe gehouden aan hun huurders met ten minste 3 personen ten laste onderstaande verminderingen toe te kennen:

- 20 pct. op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 pct. op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 pct. op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 pct. op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste;

De in het eerste lid bedoelde procentuele verminderingen blijven ongewijzigd gedurende het ganse jaar.

De vermindering van onroerende voorheffing waarop de huurder als hoofd van een groot gezin recht heeft krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomstenbelasting, wordt afgetrokken van de bij dit artikel bepaalde vermindering.

§ 2. Voor de gezinnen met drie en meer personen ten laste wordt door het gewest aan de sociale huisvestingsmaatschappij het verschil terugbetaald tussen de reële huurprijs die het gezin betaalt en de reële huurprijs die dezelfde huurder zou betalen indien hij twee personen ten laste zou hebben. Het terug te betalen bedrag mag niet kleiner zijn dan de door de sociale huisvestingsmaatschappij toegekende huurvermindering maar is beperkt tot de in § 1, eerste lid vermelde percentages.

Bij haar aanvraag om terugbetaling moet de sociale huisvestingsmaatschappij aan het gewest een verklaring overleggen die voor iedere betrokken huurder de gegevens van de berekening van de vermindering omvat alsmede een attest waarbij de verhurende sociale huisvestingsmaatschappij bevestigt het aantal personen ten laste te hebben gecontroleerd.

§ 3. Het aan de sociale huisvestingsmaatschappij terug te storten bedrag wordt verlaagd met de in § 1, derde lid bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing.

§ 4. De huurder moet aan de sociale huisvestingsmaatschappij alle stukken overleggen ten bewijze van zijn recht op vermindering van de reële huurprijs.

**Art. 13.** In afwijking van artikel 11, § 3, wordt de reële huurprijs opnieuw berekend in de volgende gevallen:

- In geval van overlijden of pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, alsmede wanneer inwonenden van wie het inkomen in aanmerking werd genomen, de woning verlaten, wordt de nieuwe reële huurprijs toegepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de gebeurtenis met de nodige stavingstukken ter kennis van de sociale huisvestingsmaatschappij werd gebracht.

- Wanneer het inkomen van een huurder gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20% gedaald is t.o.v. dat van het referentiejaar wordt de huur herzien vanaf de dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis gebracht heeft van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebreke daaraan wordt de vorige reële huurprijs, berekend in uitvoering

van artikel 11 § 3. onmiddellijk opnieuw van toepassing.

- Wanneer personen komen bijwonen wordt de huurprijs aangepast rekening houdend met hun inkomen en zulks met ingang van de daaropvolgende maand.

*Te betalen huurprijs.*

**Art. 14.** De te betalen huurprijs is de reële maandelijkse huurprijs, desgevallend verlaagd met kortingen en/of toelagen die aan de sociale huisvestingsmaatschappij of aan de huurder kunnen worden toegekend krachtens een andere specifieke reglementering.

**Art. 15.** De reële huurprijs mag niet hoger zijn dan eensdeels de normale huurwaarde en anderdeels 1/60 van het inkomen doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs. Onverminderd het bepaalde in artikel 1, 16° is de normale huurwaarde van een woning minimaal gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Kadastraal Inkomen van deze woning x 100 x Index van september van het voorgaande jaar  
60 x index van september 1974

*Informatieplicht*

**Art. 16.** De huurder ontvangt vanwege de sociale huisvestingsmaatschappij telkens schriftelijke informatie overeenkomstig de door de VHM vastgestelde modaliteiten, betreffende de berekening van de te betalen huurprijs.

*Maximale huuropbrengst*

**Art. 17.** De totale huuropbrengst van de sociale huisvestingsmaatschappij, d.w.z. het jaarbedrag van de reële huurprijzen, mag niet hoger liggen dan 5% van de geactualiseerde kostprijs van het totale patrimonium van huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappij.

*Batige huursaldi*

**Art. 18.** Indien na het boeken van de opbrengsten en uitgaven, voortvloeiend uit de toepassing van de artikelen 9 tot en met 17, nog een batig saldo overblijft kan dit mits goedkeuring van de VHM, door de sociale huisvestingsmaatschappij aangewend worden na aanzuivering van eventuele tekorten, voor het verlenen van tegemoetkomingen aan de meest behoeftige huurders, voor het verwezenlijken van collectieve sociale voorzieningen ten behoeve van de huurders, voor het financieel aanmoedigen van een rationele bezetting van de woningen en voor het nemen van integratiebevorderende initiatieven.

*Huurlasten*

**Art. 19.** De Vlaamse minister stelt na advies van de VHM de regels vast voor het bepalen van de huurlasten, hun inning, de controle erop en de informatie aan de huurders.

De huurlasten zijn niet begrepen in de te betalen huurprijs. Zij moeten overeenstemmen met reële uitgaven en geboekt worden op andere rekeningen dan op deze van de huurinkomsten .

#### **HOOFTSTUK IV. - Onderzoek naar het inkomen.**

**Art. 20.** Benevens het onderzoek naar het inkomen dat ze overeenkomstig artikel 2, § 2 moeten verrichten met het oog op de toelating van een kandidaat-huurder, gaan de sociale huisvestingsmaatschappijen jaarlijks over tot een onderzoek naar het inkomen van hun huurders betreffende het referentiejaar.

**Art. 21.** De kandidaat-huurders, de huurders en hun gezinsleden geven aan de sociale huisvestingsmaatschappij door hun kandidaatstelling of door huurder te worden de toestemming om bij de bevoegde diensten van het ministerie van Financiën de noodzakelijke documenten en gegevens te verkrijgen betreffende het inkomen en de bij artikel 2 bedoelde patrimoniale voorwaarde. Desgevallend kan de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder, de huurder en zijn gezinsleden verplichten aan de sociale huisvestingsmaatschappij het aanslagbiljet en de bijgevoegde berekeningsnota evenals alle andere adequate en nuttige formulieren over te leggen.

#### **HOOFDSTUK V. - Voorwaarden om huurder te blijven.**

**Art. 22. § 1.** Gedurende de ganse huurtijd moet de huurder blijven voldoen aan de bij artikel 2, § 1, 2°, bedoelde voorwaarde. Indien hij of een lid van zijn gezin een woning volledig in volle eigendom of vruchtgebruik verwerft, is hij ertoe gehouden dit onmiddellijk ter kennis van de sociale huisvestingsmaatschappij te brengen.

Deze is verplicht de huur op te zeggen met een opzegtermijn van een jaar. Bewijst de huurder evenwel dat bedoelde eigendom of vruchtgebruik vervreemd werd binnen deze termijn dan vervalt de opzeg.

Gebeurt de in het eerste lid bedoelde verwerving van een woning ten kosteloze titel dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig de procedure, vastgesteld in artikel 6. § 1, een gemotiveerde afwijking voorstellen.

§ 2. Wanneer bij het jaarlijkse onderzoek naar het inkomen blijkt dat de inkomenscoëfficiënt van de huurder meer bedraagt dan 2, dan moet de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij onmiddellijk een evaluatie maken van de sociale situatie van de betrokkene en kan een gemotiveerde huuropzeg worden betekend met het oog op het vrijmaken van de woning uiterlijk zes maanden na de datum van de huuropzeg. Deze blijft evenwel zonder gevolg wanneer de huurder ten laatste drie maanden voor het beëindigen van deze opzeg bewijst dat zijn inkomen het in vorig lid bedoelde bedrag niet meer overschrijdt.

#### **HOOFDSTUK VI. - Sancties, aanwending van de waarborg**

##### *Sancties*

**Art. 23.** Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek of de gerechtelijke vervolgingen in toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende verklaringen af te leggen

in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen gewijzigd bij de wet van 7 juni 1994, geeft elke door de sociale huisvestingsmaatschappij of door de VHM vastgestelde inbreuk op om het even welke bepaling van dit besluit aanleiding tot een onderzoek door de Raad van Bestuur van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij of van de VHM.

Blijkt uit dit onderzoek:

a) dat de huurder of een lid van zijn gezin nalaat de bij artikel 21 bedoelde documenten op het eerste verzoek van de sociale huisvestingsmaatschappij voor te leggen dan kan deze de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin een eerste aanmaning betekend is aan de huurder, hem de normale huurwaarde aanrekenen;

b) dat de huurder ingevolge onjuist of onvolledige verklaringen onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten of dat hij of zijn gezinsleden weigeren de bij artikel 21 bedoelde toestemming te geven, dan is de huurovereenkomst van rechtswege nietig en dient het betrokken gezin de woning binnen de door de sociale huisvestingsmaatschappij gesteld termijn te ontruimen. De sociale huisvestingsmaatschappij bepaalt eveneens de vergoeding welke voor het onrechtmatig bewonen van de woning verschuldigd is.

Blijkt uit dit onderzoek dat de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten, dan is hij ertoe verplicht het bedrag van de hem toegekende voordelen terug te storten aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Werden die verklaringen te kwader trouw gedaan, dan wordt de terugstorting verhoogd met de wettelijke interesten en betekent de sociale huisvestingsmaatschappij hem bovendien de huuropzeg, onmiddellijk na de definitieve vaststelling van de ten laste gelegde feiten.

Blijkt uit het in het eerste lid vermeld onderzoek dat de sociale huisvestingsmaatschappij in gebreke gebleven is wat de toepassing van dit besluit betreft, dan is de VHM, na de vastgestelde inbreuk per aangetekend schrijven aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij betekend te hebben en zolang de inbreuk voortduurt, gerechtigd om de rentevoet van de jaarlijks door de sociale huisvestingsmaatschappij op de toegestane voorschotten te betalen interesten met maximum 10 pct. per jaar te verhogen om geen nieuwe voorschotten meer te verlenen voor het bouwen van huurwoningen.

### *Aanwending van de waarborg*

**Art. 24. § 1.** Onverminderd de toepassing van de bepalingen vervat in artikel 23 kan de sociale huisvestingsmaatschappij eenzijdig tijdens de duur van de huurovereenkomst de gestelde waarborg geheel of gedeeltelijk aanwenden.

Tot deze aanwending kan worden overgegaan indien er huurschade wordt vastgesteld of indien blijkt dat de huurder het gehuurde goed niet als een goed huisvader heeft gebruikt. Het bedrag moet aangewend worden om de schade te herstellen. Wanneer de waarborg niet meer integraal is gesteld ingevolge gedeeltelijke of algehele aanwending door de sociale huisvestingsmaatschappij en de huurder nalaat het ontbrekende bedrag na aanmaning aan te vullen, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij eisen dat de huurder, op straffe van

verbreking van rechtswege van de lopende huurovereenkomst, binnen de dertig dagen een aanvullende storting doet om de waarborg op zijn oorspronkelijk bedrag te brengen.

§ 2. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst, om welke reden ook, kan de sociale huisvestingsmaatschappij van rechtswege van de gestelde waarborg alle sommen afhouden die haar door de huurder zouden verschuldigd zijn.

§ 3. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning na verrekening van alle aan de sociale huisvestingsmaatschappij verschuldigde bedragen, zouden overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

§ 4. De intrest die door de waarborg wordt opgebracht in hoofde van de huurder wordt gekapitaliseerd tijdens de duur van de huurovereenkomst. Deze intrest bestaat uit een basisrente en een getrouwheidspremie, gelijk aan deze van toepassing op de spaardeposito's bij de ASLK-Bank.

**Art. 25.** § 1. Alle berekeningen waar de uitkomst een decimaal getal is worden afgerond naar het hogere natuurlijke getal.

§ 2. De bedragen vermeld in de artikelen 2 § 2, 5, § 1, vierde lid, 2°, 8 § 2 en 11, § I worden op 1 januari 1995 en 1 januari 1996 aangepast aan de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen volgens de hiernavolgende formule:

nieuw bedrag = basisbedrag x index juni referentiejaar (basis 1988)

-----  
109,74

Vanaf 1 januari 1997 worden ze jaarlijks aangepast volgens de hiernavolgende formule:

nieuw bedrag = basisbedrag x gezondheidsindex juni referentiejaar (basis 1988)

-----  
108,15

De aldus berekende nieuwe bedragen worden afgerond op het hogere honderdtal.

Financiële toestand van de erkende sociale huisvestingsmaatschappij en maatregelen van overheidswege.

**Art. 26.** Indien de financiële toestand van de sociale huisvestingsmaatschappij deficitair is zal deze via de VHM een verantwoordings- en/of saneringsprogramma aan de Vlaamse minister voorleggen.

Na gemotiveerd advies van de VHM te verlenen binnen de veertig dagen, kan de Vlaamse regering op voorstel van de Vlaamse minister, alle noodzakelijke maatregelen opleggen om



tot een evenwichtige financiële situatie te komen.

## HOOFDSTUK VII. - Overgangs- en slotbepalingen

**Art. 27.** § 1. In artikel 18, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 en door het besluit van de Vlaamse regering van 7 september 1994, worden de woorden "van 28 november 1990" geschrapt.

§ 2. In artikel 1, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1993 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van gehandicapte personen in sociale woonwijken worden de woorden "van 28 november 1990" geschrapt.

**Art. 28.** Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 1990 tot reglementering van het sociale huurstelsel in toepassing van artikel 80ter van de huisvestingscode, wordt opgeheven, met uitzondering van de bepaling van artikel 12, § 2 en §3 ervan, wat betreft de terugbetaling van de huurverminderingen m.b.t. de aan de inwerkingtreding van dit besluit voorafgaande jaren.

**Art. 29.** In afwachting van de uitvoering, naargelang het geval, door de Vlaamse regering of door de Vlaamse minister, van de bepalingen van de artikelen 3, 4e lid, 4, § 1 3e lid, 7, § 2, 8, 1, eerste lid, blijven de bepalingen van de besluiten van de Vlaamse regering van 25 januari 1985 met betrekking tot het register der kandidaturen en het inschrijvingsbewijs, van 5 maart 1985 met betrekking tot het register der kandidaturen en het inschrijvingsbewijs, van 5 maart 1985 betreffende het verhaal, van 5 maart 1985 betreffende de type-huurovereenkomst en van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten van toepassing op de in dit besluit bedoelde verhuringen.

**Art. 30.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1995.

**Art. 31.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

*Behouden deel uit het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 1990:*

*“Art. 12. van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 1990 tot reglementering van het sociale huurstelsel in toepassing van artikel 80ter van de huisvestingscode*

*§ 1. -----*

*§ 2. Voor de gezinnen met drie en meer personen ten laste wordt door het gewest aan de vennootschap het verschil terugbetaald tussen de reële huurprijs die het gezin betaalt en de reële huurprijs die dezelfde huurder zou betalen op datum van de herziening indien hij als nieuwe huurder zonder personen ten laste zou toegelaten worden. Het terug te betalen bedrag mag niet kleiner zijn dan de door de vennootschap toegekende huurvermindering maar is beperkt tot de in § 1, eerste lid vermelde percentages.*

*Bij haar aanvraag om terugbetaling moet de vennootschap aan het gewest een verklaring*

*overleggen die voor iedere betrokken huurder de gegevens van de berekening van de vermindering omvat alsmede een attest waarbij de verhurende vennootschap bevestigt het aantal personen ten laste te hebben gecontroleerd.*

*§ 3. Het aan de vennootschap terug te storten bedrag wordt verlaagd met de in § 1, derde lid bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing.*

*§ 4. -----“*