

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.2, §2, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 3.1, §3, tweede lid, artikel 4.16, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.45, §7, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.53/2, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.66/1, §3, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.68/1, §3, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.69, 5.72, 5.73, 5.74, 5.92/1, §3, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.106/1, §3, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.2, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.3/1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.3/2, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.5, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, en derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.11, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.12, derde tot en met zesde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.13, §2, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.14, §1, eerste en tweede lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.15, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.16, tweede lid, artikel 6.19, 2°, artikel 6.20, eerste lid, 5°, tweede en vierde lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.23, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.24, artikel 6.26, 6.28, tweede lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.29, tweede lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.30, eerste en tweede lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.36, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 1 juli 2021.
- De Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. 2021/77 gegeven op 7 september 2021.
- De Raad van State heeft advies xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op (datum), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 4° wordt opgeheven;

2° punt 10° wordt opgeheven;

3° in punt 16° wordt de zinsnede "A1" vervangen door de zinsnede "A2";

4° er wordt een punt 25°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"25°/1 centraal inschrijvingsregister: het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;";

5° punt 32° wordt opgeheven;

6° er wordt een punt 50°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"50°/1 gezinsbijslagen: de gezinsbijslagen, vermeld in artikel 3, §1, 19°, van het decreet van 27 april 2018 tot regeling van de toelagen in het kader van het gezinsbeleid;";

7° er wordt een punt 50°/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"50°/2 gezinshereniging: de gezinshereniging of gezinsvorming, vermeld in artikel 10, 10bis, 40bis, 40ter en 47/1 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;";

8° er wordt een punt 107°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"107°/1 primaire verhuurder: de woonmaatschappij, vermeld in artikel 6.6, §2, eerste lid;";

9° in punt 112° wordt het woord "actualisatiebestand" vervangen door de woorden "centraal inschrijvingsregister";

10° er wordt een punt 135°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"135°/1 toewijzingsraad: de toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vijfde lid, van

de Vlaamse Codex Wonen van 2021;”.

Art. 2. In artikel 2.5, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt punt 1° opgeheven

Art. 3. In artikel 3.2, §5, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “6.71, eerste lid, 2°” vervangen door zinsnede “6.72, eerste lid”.

Art. 4. Artikel 4.155 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.155. §1. Ter uitvoering van artikel 4.45, §7, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende persoonsgegevens verwerkt:

- 1° de voor- en achternaam, de geboorteplaats en -datum, het geslacht en de nationaliteit;
- 2° de burgerlijke staat;
- 3° de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 4.149, eerste lid, 3°, a), b) of c), waartoe ze behoren;
- 4° de mate van verwantschap tussen de gezinsleden, vermeld in artikel 4.149, tweede lid;
- 5° de aanduiding of de kandidaat-koper ernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c);
- 6° gegevens over de onroerende rechten, vermeld in artikel 4.151.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§2. Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt een woonmaatschappij de noodzakelijke documenten of gegevens op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze afdeling. Als de woonmaatschappij op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, wordt de kandidaat-koper of koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen.

Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-koper of koper niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze afdeling, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-koper of koper. Die kan dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.”.

Art. 5. Artikel 5.136 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.136. §1. Ter uitvoering van artikel 5.66/1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende persoonsgegevens verwerkt:

- 1° de voor- en achternaam, de geboorteplaats en -datum, de plaats en datum van overlijden, het geslacht en de nationaliteit van de aanvrager of ontlener en zijn gezinsleden;
- 2° de burgerlijke staat van de aanvrager of ontlener;
- 3° de inschrijving van de aanvrager in het bevolkingsregister of op een referentieadres, vermeld in artikel 5.123, §2;

- 4° de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 5.137, eerste lid, 5°, a), b) of c), waartoe ze behoren;
- 5° de mate van verwantschap tussen de aanvrager of ontleners en zijn gezinsleden;
- 6° de aanduiding of de aanvrager of ontleners ernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c);
- 7° gegevens van de woning waarvoor een lening wordt aangevraagd als vermeld in artikel 5.121, alsook het adres;
- 8° de vaststelling of de ontleners een brandverzekering heeft gesloten, vermeld in artikel 5.128;
- 9° de vaststelling of de werkzaamheden aan de woning, vermeld in artikel 5.130, worden uitgevoerd;
- 10° de vaststelling of minstens een van de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft, persoonlijk bewoont als vermeld in artikel 5.131;
- 11° het inkomen van de aanvrager en de ontleners, vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 2°;
- 12° gegevens voor de berekening van de solvabiliteit van de ontleners, vermeld artikel 5.125;
- 13° gegevens van de onroerende rechten, vermeld in artikel 5.124;
- 14° gegevens van de woning waarvoor een energetische renovatielening wordt aangegaan als vermeld in artikel 5.135/1, §2;
- 15° het energieprestatiecertificaat, vermeld in artikel 5.135/1, §3, zesde lid;
- 16° gegevens over een overmachtssituatie als vermeld in artikel 5.130, tweede lid, artikel 5.131, derde lid, en artikel 5.135/1, §4, tweede lid.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§2. Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt de kredietgever de noodzakelijke informatie op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel. Als de kredietgever op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, wordt de aanvrager gevraagd de nodige gegevens te bezorgen.

Als uit de verkregen informatie blijkt dat de aanvrager niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel, wordt die vaststelling meegedeeld aan de aanvrager. Die kan dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.”.

Art. 6. In artikel 5.140, eerste lid, 9°, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “, tenzij de woning wordt onderverhuurd door een SVK” opgeheven.

Art. 7. Artikel 5.151 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.151. Ter uitvoering van artikel 5.68/1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende persoonsgegevens verwerkt:

- 1° de voor- en achternaam, de geboorteplaats en -datum, de plaats en datum van overlijden, het geslacht en de nationaliteit van de aanvrager;
- 2° de burgerlijke staat van de aanvrager;
- 3° de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 5.137, eerste lid, 5°, a), b) of c), waartoe ze behoren;
- 4° de aanduiding of de aanvrager ernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c);
- 5° de vaststelling of de aanvrager is ingeschreven in de bevolkingsregisters als vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 1°;
- 6° gegevens over het inkomen van de aanvrager als vermeld in artikel 5.137, eerste lid, 2°;
- 7° de vaststelling dat de aanvrager een betalingsachterstand als vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 7°, heeft;
- 8° gegevens over eerdere huurwaarborgleningen als vermeld in artikel 5.141;
- 9° gegevens uit de huurovereenkomst waarvoor een aanvraag wordt ingediend;
- 10° gegevens over de huurwaarborgrekening, vermeld in artikel 5.144, §1, eerste lid, of artikel 5.145, tweede lid;
- 11° gegevens over de onroerende rechten, vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 3°, 4°, 5° en 6°, en derde lid.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.”.

Art. 8. In artikel 5.163, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 2° worden de woorden “en de partner met wie ze wettelijk samenwonen of met wie ze gehuwd zijn en die de woning mee bewoont” toegevoegd;

2° punt 6° wordt vervangen door wat volgt:

“6° inschrijvingsregister: het centraal inschrijvingsregister;”.

Art. 9. In artikel 5.167, §3, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “, 6.13” wordt telkens opgeheven;

2° tussen de zinsnede “5.164, §1,” en de zinsnede “3°” wordt de zinsnede “eerste lid,” ingevoegd.

Art. 10. In artikel 5.168, §3, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “in het inschrijvingsregister, vermeld in” vervangen door de woorden “als kandidaat-huurder overeenkomstig”.

Art. 11. In artikel 5.174, zevende lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, wordt in punt 2° de zinsnede "geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 5.167, §2, eerste lid, van dit besluit" vervangen door de zinsnede "niet langer als kandidaat-huurder ingeschreven is voor sociale huurwoningen van de woonmaatschappij waarvan het werkingsgebied de gemeente waarin zijn huurwoning ligt, omvat".

Art. 12. In artikel 5.176 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van 18 december van de Vlaamse Regering van 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"1°/1 huurder: de particulieren die de huurovereenkomst hebben ondertekend, en de partner met wie ze wettelijk samenwonen of met wie ze gehuwd zijn, die de woning mee bewoont";

2° in het eerste lid, 2°, 3°/1, 5°, en 7°, wordt het woord "kandidaat-" telkens opgeheven;

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

"3° inschrijvingsregister: het centraal inschrijvingsregister;";

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

"4° kandidaat-huurder: de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 1°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;";

5° in het derde en vierde lid wordt het woord "kandidaat-" telkens opgeheven.

Art. 13. In artikel 5.177 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "kandidaat-" opgeheven;

2° in het eerste lid, 2°, worden de woorden "ingeschreven is in het inschrijvingsregister" vervangen door de woorden "kandidaat-huurder is voor sociale huurwoningen";

3° in het tweede en vierde lid wordt het woord "kandidaat-" telkens opgeheven;

4° in het vijfde lid worden de woorden "kandidaat-huurder in huur neemt" vervangen door de woorden "huurder huurt";

5° in het zevende lid worden de woorden "de inschrijving bij de domiciliemaatschappij" vervangen door de woorden "het ingeschreven zijn als kandidaat-huurder voor sociale huurwoningen van de domiciliemaatschappij" en

de woorden "inschrijving bij de oorspronkelijke" vervangen door de woorden "het ingeschreven zijn als kandidaat-huurder voor sociale huurwoningen van de oorspronkelijke".

Art. 14. In artikel 5.178 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"De VMSW stelt het referentiebestand ter beschikking van het agentschap en actualiseert het dagelijks met de nieuwe gegevens die haar bekend zijn.";

2° in paragraaf 1, tweede lid, 4°, worden de woorden "bij de domiciliemaatschappij" vervangen door de woorden "voor sociale huurwoningen van de domiciliemaatschappij";

3° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen en het agentschap vullen" vervangen door de woorden "primaire verhuurder vult" en wordt het woord "actualiseren" vervangen door het woord "actualiseert";

4° in paragraaf 2 worden de woorden "bij zijn" vervangen door de woorden "voor sociale huurwoningen van zijn".

Art. 15. In artikel 5.181 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, derde lid, wordt het woord "kandidaat-" opgeheven;

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt het woord "kandidaat-" opgeheven;

3° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede "waarbij de rechthebbende ingeschreven is," vervangen door de woorden "van de rechthebbende".

Art. 16. In artikel 5.182, §2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "kandidaat-" opgeheven;

2° in het tweede lid wordt het woord "kandidaat-huurder" vervangen door het woord "rechthebbende".

Art. 17. In artikel 5.183 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 3°, worden de woorden "bij een" vervangen door de woorden "voor sociale huurwoningen van zijn nieuwe";

2° in het derde lid, 1°, wordt het woord "kandidaat-huurder" vervangen door het woord "rechthebbende";

3° in het derde lid, 1°, wordt het woord "bij" vervangen door de woorden "voor sociale huurwoningen van".

Art. 18. In artikel 5.184, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden "geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister" vervangen door de woorden "niet langer als kandidaat-huurder ingeschreven is voor sociale huurwoningen";

2° in punt 4° wordt de zinsnede "6.10, vierde lid" vervangen door de zinsnede "6.8, §2, derde lid" en wordt de zinsnede "6.8" vervangen door de zinsnede "6.5, §2, derde lid, 1° tot en met 3°";

3° punt 5° wordt vervangen door wat volgt:

"5° zodra de rechthebbende geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister;"

Art. 19. Artikel 5.226 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 5.226. §1. Ter uitvoering van artikel 5.92/1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende persoonsgegevens verwerkt:

- 1° de voor- en achternaam, de geboorteplaats en -datum, het geslacht en de nationaliteit;
- 2° de burgerlijke staat;
- 3° de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 5.216, eerste lid, 3°, a), b) of c), waartoe ze behoren;
- 4° de mate van verwantschap tussen de gezinsleden, vermeld in artikel 5.216, tweede lid;
- 5° de aanduiding of de aanvrager ernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c);
- 6° gegevens over het inkomen, vermeld in artikel 5.216, eerste lid, 2°;
- 7° gegevens over de onroerende rechten, vermeld in artikel 5.220;
- 8° gegevens over de band met de gemeente, vermeld in artikel 5.218, derde lid;
- 9° gegevens over de maatschappelijke, economische of socioculturele binding met het werkgebied van Vlabinvest apb in het geval, vermeld in artikel 5.219;
- 10° de vaststelling dat de kandidaat-koper voldoet aan de toewijzingsvoorwaarden, vermeld in artikel 7, §1, zesde lid, van bijlage 22;
- 11° de vaststelling dat de persoonlijke bewoningsplicht, vermeld in artikel 1 van bijlage 24, wordt nageleefd;

- 12° de vaststelling dat de verplichting tot bouwactiviteit, vermeld in artikel 2 van bijlage 24, is gevolgd.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De persoonsgegevens kunnen worden doorgegeven aan Vlabinvest apb ter beoordeling van de voorrangsregeling, vermeld in artikel 5.219.

§2. Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt de VMSW of een woonmaatschappij de noodzakelijke documenten of gegevens op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit deel. Als de VMSW of de woonmaatschappij op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, wordt de kandidaat-koper of koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen.

Als uit de verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-koper of koper niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit deel, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-koper of koper. Die kan dan binnen vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.”.

Art. 20. Artikel 5.246 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.246. §1. Ter uitvoering van artikel 5.106/1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende persoonsgegevens verwerkt:

- 1° de voor- en achternaam, de geboorteplaats en -datum, het geslacht en de nationaliteit van de persoon die zich voor een bescheiden huurwoning wil inschrijven, van de kandidaat-huurder en van de huurder;
- 2° de burgerlijke staat van de persoon die zich voor een bescheiden huurwoning wil inschrijven, van de kandidaat-huurder en van de huurder;
- 3° de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 5.231, §1, eerste lid, 2°, a), b) of c), waartoe ze behoren;
- 4° de aanduiding of de persoon die zich voor een bescheiden huurwoning wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder of zijn gezinslid ernstig gehandicapt is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°;
- 5° de vaststelling dat de persoon die zich voor een bescheiden huurwoning wil inschrijven, en zijn gezinsleden zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, als vermeld in artikel 5.231, §2, 7°;
- 6° gegevens over het huidige inkomen of het referentie-inkomen, vermeld in artikel 5.231, §1, eerste lid, 1° en 3°;
- 7° gegevens over de onroerende rechten, vermeld in artikel 5.231, §2, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4° en 5°, §3 en §6;
- 8° gegevens die wijzen op een bijzondere of moeilijke situatie als vermeld in artikel 5.241, eerste lid;
- 9° de reden van schrapping uit het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 5.236.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§2. Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt de woonmaatschappij de noodzakelijke documenten of gegevens op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel, en verwerkt ze de verkregen gegevens. Als de woonmaatschappij op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, wordt aan de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder gevraagd om de nodige gegevens te bezorgen.

Als uit de verkregen informatie blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen, vermeld in dit deel, wordt die vaststelling meegedeeld aan die persoon. Die kan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.”.

Art. 21. In artikel 6.1, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

“3° intern huurreglement: een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit boek waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen, vastlegt, en waarin hij de toewijzingsregels die hij toepast, opneemt;”;

2° in punt 4° worden a) en b) vervangen door wat volgt:

- “a) het kind dat bij de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;
- b) het kind van de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder, de huurder of van een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder, de huurder of bij een van de gezinsleden, maar er op regelmatige basis verblijft en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;”;

3° er wordt een punt 5°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“5°/1 toewijzingsreglement: het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;”;

4° er wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° wachttijd: de periode die start vanaf de inschrijving van de kandidaat-huurder in het centraal inschrijvingsregister, en die eindigt met de schrapping van de inschrijving uit het centraal inschrijvingsregister.”.

Art. 22. Aan artikel 6.2 van hetzelfde besluit wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De reële huurprijs en de vaste huurlasten, vermeld in artikel 6.5, §2, derde lid, 3°, worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarin de keuze is gemaakt.”.

Art 23. Artikel 6.3 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.3. Een persoon bewijst met een verklaring op erewoord dat hij een feitelijke partner is als vermeld in artikel 6.11, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), van dezelfde codex, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen.”.

Art. 24. In boek 6, deel 1, van hetzelfde besluit wordt een artikel 6.3/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 6.3/1. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 6.5 van dit besluit worden ter uitvoering van artikel 6.3/1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de volgende persoonsgegevens verwerkt:

- 1° de voor- en achternaam, de geboorteplaats- en datum, het geslacht en de nationaliteit van de huurder, van alle personen die in de woning na toewijzing samen op een duurzame wijze verblijven, en van alle kinderen die geplaatst zijn of voor wie de huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven, en van de personen voor wie gezinshereniging is aangevraagd;
- 2° de aanduiding van de verwantschap tussen de gezinsleden, vermeld in punt 1°;
- 3° de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a), b) of c), waartoe ze behoren;
- 4° de aanduiding of de huurder, een gezinslid of een kind als vermeld in artikel 6.16, vierde lid, ernstig gehandicapt is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°;
- 5° als de huurder onder bewind staat, de contactgegevens van de bewindvoerder;
- 6° als de huurder een andere vertegenwoordiger heeft dan de persoon, vermeld in punt 5°, de contactgegevens van die vertegenwoordiger;
- 7° de burgerlijke staat van de huurder;
- 8° het referentie-inkomen of het huidige inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden voor de huurprijsberekening, vermeld in artikel 6.52;
- 9° gegevens over het onroerend bezit van de huurder, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, artikel 6.14 en artikel 6.40;
- 10° de vaststelling of de huurder de taalkennisverplichting heeft vervuld, ervan is vrijgesteld of uitstel heeft verkregen als vermeld in artikel 6.38;
- 11° het aantal keer dat de huurder een aanbod van een woning die in aanmerking wordt genomen voor het beëindigen van de

- huurovereenkomst, vermeld in artikel 6.43, §3 en §4, en artikel 6.44, heeft geweigerd;
- 12° het aantal keer dat de huurder een aanbod van een woning die in aanmerking wordt genomen voor het aanrekenen van een onderbezettingsvergoeding als vermeld in artikel 6.57, heeft geweigerd;
- 13° de gegevens van de huurwaarborgrekening, vermeld in artikel 6.61;
- 14° de vaststelling dat de huurder een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 6.35, zesde lid, heeft gesloten;
- 15° de vaststelling dat de huurder een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel is en in dat geval de inschrijving bij de VDAB, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§2. Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt de VMSW of de verhuurder persoonsgegevens op. De verhuurder kan ook een beroep doen op de gegevens die andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen.

Als de opvraging, vermeld in het eerste lid, geen of onvoldoende gegevens oplevert, vraagt de verhuurder aan de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder of de huurder om de nodige gegevens te bezorgen.”.

Art. 25. In boek 6, deel 1, van hetzelfde besluit wordt een artikel 6.3/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 6.3/2. §1. In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° buitenlands onroerend bezit: het hebben van zakelijke rechten op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, in het buitenland;
- 2° raamovereenkomst: de raamovereenkomst die is gesloten door de VMSW ter uitvoering van artikel 6.3/2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° volledig onderzoek: het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde samen;
- 4° vooronderzoek: fase 1 van een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van een huurder. Fase 1 omvat een eerste administratief onderzoek waarbij de private partner nagaat of er onroerend bezit aanwezig is in het land in kwestie;
- 5° onderzoek ten gronde: fase 2 van een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit, waarin de nodige documenten ter plaatse worden opgevraagd en een volledig dossier wordt opgemaakt.

De VMSW wordt aangewezen als entiteit die de raamovereenkomst, vermeld in artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen, sluit.

§2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting en onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel,

wordt een toelage verleend aan de verhuurder die een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van de huurder laat uitvoeren.

§3. De toelage, vermeld in paragraaf 2, wordt verleend als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit is uitgevoerd door een private partner, ter uitvoering van de raamovereenkomst;
- 2° de verhuurder bezorgt de factuur van de private partner, vermeld in punt 1°, aan de VMSW en de factuur verwijst naar de raamovereenkomst.

In afwijking van het eerste lid komt een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit dat is uitgevoerd buiten de raamovereenkomst, ook in aanmerking voor de toelage, vermeld in paragraaf 2, als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° het onderzoek is uitgevoerd in een land dat niet is opgenomen in de raamovereenkomst en verloopt op dezelfde wijze als de onderzoeken naar buitenlands onroerend bezit volgens de raamovereenkomst;
- 2° het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit is uitgevoerd door een private partner die is aangewezen in de raamovereenkomst;
- 3° de verhuurder heeft een offerte voor een volledig onderzoek opgevraagd bij minstens drie private partners die in de raamovereenkomst zijn aangewezen, of bij alle private partners als er minder dan drie private partners zijn aangewezen;
- 4° de verhuurder heeft de opdracht besteld bij de goedkoopste private partner, vermeld in punt 3°;
- 5° de offerteprijs voor een volledig onderzoek van de goedkoopste private partner, vermeld in punt 3°, bedraagt maximaal 150% van het bedrag dat op de volgende wijze wordt berekend: het bedrag is gelijk aan het gemiddelde van de prijs voor een volledig onderzoek die de eerst gerangschikte private partner per gegund perceel heeft aangegeven in de raamovereenkomst.

§4. De toelage, vermeld in paragraaf 2, bedraagt:

- 1° voor het vooronderzoek dat geen bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder oplevert: 75% van het factuurbedrag;
- 2° voor het vooronderzoek dat een bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder oplevert en het onderzoek ten gronde: 100% van het factuurbedrag.

De factuur, vermeld in het eerste lid, vermeldt op duidelijke wijze of het vooronderzoek een bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder heeft opgeleverd.

Het factuurbedrag, vermeld in het eerste lid, wordt in voorkomend geval verhoogd met de niet-aftrekbare btw die via verlegging van heffing overeenkomstig artikel 51, §2, eerste lid, 1°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, ten laste is van de verhuurder.

§5. De verhuurder vraagt de toelage, vermeld in paragraaf 2, aan bij de VMSW met een aanvraagformulier dat de VMSW ter beschikking stelt. De verhuurder

bezorgt het ingevulde aanvraagformulier aan de VMSW op de wijze die de VMSW bepaalt.

De VMSW stelt een model van het aanvraagformulier vast en bepaalt daarin welke stukken de verhuurder moet bijvoegen.

Als de VMSW oordeelt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 3, keert de VMSW de toelage, vermeld in paragraaf 2, uit aan de verhuurder.

§6. Het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op de toelage, vermeld in paragraaf 2.”.

Art. 26. In boek 6, deel 1, van hetzelfde besluit wordt een artikel 6.3/3 ingevoegd, dat luidt als volgt

“Art. 6.3/3. Als er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, kan de potentiële kandidaat-huurder zich alleen inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting, waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. De potentiële kandidaat-huurder vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zijn inschrijving aan en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.

Als de gezinshereniging, vermeld in het eerste en tweede lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 6°.

Als de gezinshereniging vervolgens na de toewijzing plaatsvindt, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan de gezinshereniging overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 5°.”.

Art. 27. In boek 6, deel 3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, wordt titel 1, die bestaat uit artikel 6.5 tot en met 6.11, vervangen door wat volgt:

“Titel 1. Centraal inschrijvingsregister

Art. 6.5. §1. De VMSW wordt aangewezen als de entiteit die het centraal inschrijvingsregister bijhoudt.

In het centraal inschrijvingsregister worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders, hun gezinsleden en in voorkomend geval de kinderen, vermeld in artikel 6.16, vierde lid, die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken.

De registratie van de inschrijving en van de gegevens, vermeld in paragraaf 2, gebeurt op een gedigitaliseerde en geautomatiseerde wijze.

§2. Voor de administratieve behandeling van de kandidaturen worden de volgende gegevens in het centraal inschrijvingsregister geregistreerd:

- 1°** het inschrijvingsnummer, vermeld in artikel 6.7, §2;
- 2°** de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van alle personen die in de woning na toewijzing samen op een duurzame wijze zullen verblijven;
- 3°** de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van de kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven, en de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van de personen voor wie gezinshereniging is aangevraagd;
- 4°** de contactgegevens van de kandidaat-huurder, namelijk het correspondentieadres, het e-mailadres en het telefoonnummer;
- 5°** als de kandidaat-huurder onder bewind staat, de contactgegevens van de bewindvoerder;
- 6°** als de kandidaat-huurder een andere vertegenwoordiger heeft dan de persoon, vermeld in punt 5°, de contactgegevens van die vertegenwoordiger.

Om de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden te toetsen, worden de volgende gegevens in het centraal inschrijvingsregister geregistreerd:

- 1°** de aanduiding wie de kandidaat-huurder is;
- 2°** als de kandidaat-huurder al een sociale huurder is, de vermelding daarvan en de contactgegevens van de verhuurder;
- 3°** het identificatienummer van de sociale zekerheid van alle personen die de woning na toewijzing zullen betrekken;
- 4°** de burgerlijke staat van de kandidaat-huurder;
- 5°** de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a), b) of c), waartoe ze behoren;
- 6°** de aanduiding of de kandidaat-huurder ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet;
- 7°** het inkomen van de kandidaat-huurder, zoals het in aanmerking genomen wordt voor de toetsing aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 6.13, eerste lid, of, in voorkomend geval, de verhoogde inkomensgrenzen,

- vermeld in artikel 29, §2, 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, zoals van kracht vóór 1 maart 2017, met aanduiding of het gaat om het referentie-inkomen, het huidige inkomen of het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder;
- 8° de aanduiding dat de kandidaat-huurder voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, en, als de kandidaat-huurder op basis van artikel 6.14, eerste of tweede lid, voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, de vermelding van het adres van het onroerend goed en het zakelijk recht dat erop rust;
- 9° de aanduiding dat de kandidaat-huurder voldoet aan de leeftijdsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en, als de kandidaat-huurder op basis van artikel 6.12, tweede lid, van dit besluit, voldoet aan de leeftijdsvoorwaarde, de aanduiding of het gaat om een ontvoogde minderjarige of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen;
- 10° als de kandidaat-huurder op basis van artikel 6.8, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet hoeft te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de voormelde codex, de vermelding van de billijkheidsredenen;
- 11° als de kandidaat-huurder op basis van artikel 6.12, vierde lid, is ingeschreven, de aanduiding dat hij bereid is een overeenkomst als vermeld in artikel 6.12, vierde lid, te sluiten, en, in voorkomend geval, de aanduiding dat er is afgeweken van de toepasselijke inkomensgrens, met vermelding van de motivering;
- 12° de gegevens van de primaire verhuurder.

Voor de toewijzing van een sociale huurwoning worden de volgende gegevens in het centraal inschrijvingsregister geregistreerd:

- 1° het type van de woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wil komen, rekening houdend met de rationele bezetting;
- 2° de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wil komen;
- 3° de reële huurprijs en de vaste huurlasten die de kandidaat-huurder maximaal wil betalen. Voor de woningen waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft, is dat de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid. Voor de woningen die door de verhuurder worden ingehuurd, is dat de huurprijs of onderhuurprijs, vermeld in artikel 6.56, rekening houdend met de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.164;
- 4° specifieke woningvoorkeuren, andere dan de voorkeuren, vermeld in punt 1°, 2° of 3°;
- 5° de huidige hoofdverblijfplaats van de kandidaat-huurder, zoals bekend in het Rijksregister, en het overzicht van hoofdverblijfplaatsen, zoals bekend in het Rijksregister;
- 6° voor iedere toewijzingsregel, vermeld in dit boek, titel 2, hoofdstuk 3, de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing ervan valt;
- 7° de aanduiding of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- 8° het aantal keer dat de kandidaat-huurder een aanbod van een woning, die in aanmerking wordt genomen voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, heeft geweigerd, en het aantal keer dat de kandidaat-huurder niet heeft gereageerd op dat aanbod en de datum waarop de weigeringen plaatsvonden;
- 9° als aan de kandidaat-huurder op basis van artikel 6.29, eerste of derde lid, de toewijzing van een sociale huurwoning werd geweigerd, de contactgegevens van de verhuurder, de reden en de datum van de weigering, en de vermelding van de periode dat het aanbieden van een woning wordt opgeschort;
- 10° als aan de kandidaat-huurder op basis van artikel 6.12, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de toewijzing werd geweigerd, het resultaat van de solvabiliteitstoets, vermeld in artikel 6.18 van dit besluit, en de contactgegevens van de verhuurder;
- 11° als de kandidaat-huurder verhaal als vermeld in artikel 6.30, heeft ingediend, de datum van indiening van het verhaal, de betwiste beslissing en het resultaat van de beoordeling door de toezichthouder;
- 12° als de kandidaat-huurder gebruikmaakt van de mogelijkheid om een woning aangeboden te krijgen binnen de termijn, vermeld in artikel 6.8, §2, tweede lid, de vermelding ervan;
- 13° als de kandidaat-huurder gebruikmaakt van de mogelijkheid om een aanbod van een woning te weigeren als vermeld in artikel 6.8, §2, derde lid, de vermelding ervan, de identiteit van de verhuurder en de gegronde redenen;
- 14° als de kandidaat-huurder gebruikmaakt van de mogelijkheid om een bepaalde tijd geen woning aangeboden te krijgen als vermeld in artikel 6.8, §2, vierde lid, de vermelding ervan, en de motivering;
- 15° als de kandidatuur op basis van artikel 6.8, §1, eerste en tweede lid, wordt geschrapt, de reden en de datum van die schrapping, en de identiteit van de verhuurder. Als de kandidatuur is geschrapt op basis van artikel 6.8, §1, eerste lid, 1°, ook een vermelding van het adres, het type, de reële huurprijs en de vaste huurlasten van de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard, in voorkomend geval met de vermelding van de toepassing van de bepalingen, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 1° tot en met 4°, artikel 6.24 en 6.27, en de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- 16° als de kandidaat-huurder valt onder de toepassing van artikel 6.8, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in voorkomend geval de contactgegevens van de begeleidende dienst;
- 17° als de kandidaat-huurder valt onder de toepassing van artikel 6.29, vierde lid, de vermelding ervan en de contactgegevens van de begeleidende dienst;
- 18° met behoud van de toepassing van punt 16° en als de kandidaat-huurder daarom verzoekt, de contactgegevens van een begeleidende dienst.

In het centraal inschrijvingsregister worden de stavingsstukken voor de gegevens, vermeld in deze paragraaf, bijgehouden. De minister kan de stavingsstukken nader bepalen.

Art. 6.6. §1. De VMSW stelt een digitale toepassing ter beschikking van de potentiële kandidaat-huurder om zich in te schrijven voor een sociale

huurwoning. De potentiële kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om op het moment van de inschrijving de gegevens, vermeld in artikel 6.5, §2, eerste lid, 2° tot en met 6°, tweede lid, 1° en 2°, derde lid, 1°, 2°, 3° en 4°, mee te delen en, in voorkomend geval, de stavingsstukken toe te voegen.

Via de digitale toepassing, vermeld in het eerste lid, kan een kandidaat-huurder zijn inschrijvingsdossier, vermeld in het zesde lid, raadplegen en zijn gegevens, vermeld in het eerste lid, aanvullen, aanpassen of verwijderen, met uitzondering van het gegeven, vermeld in artikel 6.5, §2, tweede lid, 1°. De kandidaat-huurder kan ook stavingsstukken toevoegen.

De meerderjarige gezinsleden van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.5, §1, tweede lid, kunnen via de toepassing, vermeld in het eerste lid, het inschrijvingsdossier, vermeld in het zesde lid, raadplegen en zichzelf in voorkomend geval verwijderen als gezinslid.

Als de potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder onder bewind is geplaatst, neemt de bewindvoerder de rechten over van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder in het kader van dit boek.

De digitale toepassing, vermeld in het eerste lid, stelt de volgende informatie ter beschikking van de potentiële kandidaat-huurder en van de kandidaat-huurder:

- 1° de gegevens, vermeld in artikel 6.5, §2, als die gegevens zijn opgenomen in het centraal inschrijvingsregister;
- 2° een toelichting over:
 - a) wie beschouwd wordt als kandidaat-huurder en wie beschouwd wordt als gezinslid;
 - b) de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
 - c) de toewijzingsregels;
 - d) de huurprijsberekening en de verdeling van de huurlasten;
 - e) de regel dat de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.5, §2, derde lid, 1°, 2° en 3°, niet mag leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoeftigheid;
 - f) de regels over de rationele bezetting, vermeld in artikel 6.16 ;
 - g) de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet aanpassen in het inschrijvingsregister, en dat de rationele bezetting in voorkomend geval zal worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;
 - h) de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
 - i) de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de contactgegevens van de VDAB;
 - j) de schrappingsgronden, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste en tweede lid;

- k) het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft met toepassing van titel II, hoofdstuk 5, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- l) de procedure, vermeld in artikel 6.7, §2, tweede lid;
- 3° de contactgegevens van de entiteit die bevoegd is voor het toezicht;
- 4° een uitgebreide privacyverklaring met de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming.

De informatie, vermeld in het vijfde lid, vormt het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder kan een afschrift van zijn inschrijvingsdossier krijgen.

De VMSW brengt via de digitale toepassing, vermeld in het eerste lid, de kandidaat-huurder op de hoogte van wijzigingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de uitvoeringsbesluiten ervan, als die een invloed hebben op de gegevens of de stavingsstukken, vermeld in artikel 6.5, §2. Als de kandidaat-huurder daarover vragen heeft, kan hij zich richten tot de primaire verhuurder.

§2. Op basis van de eerste keuze over de ligging van de woningen waarvoor de potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder in aanmerking wil komen, wijst de VMSW de woonmaatschappij aan die het inschrijvingsdossier, vermeld in paragraaf 1, zesde lid, van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder beheert. Dat is de woonmaatschappij van wie het werkingsgebied zich uitstrekt tot de gekozen ligging. Als de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder geen ligging kiest van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen, wijst de VMSW de woonmaatschappij waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de hoofdverblijfplaats van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder, zoals bekend in het rijksregister.

Het beheer van het inschrijvingsdossier, vermeld in het eerste lid, omvat het aanvullen, aanpassen of verwijderen van de gegevens en de stavingsstukken, vermeld in artikel 6.5, §2, eerste lid en tweede lid, met uitzondering van het gegeven, vermeld in artikel 6.5, §2, eerste lid, 1°. Voor vragen over het inschrijvingsdossier kan de kandidaat-huurder zich richten tot de primaire verhuurder.

De primaire verhuurder beoordeelt de aanvragen van een uitzondering op de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12, tweede lid, artikel 6.13, vierde en vijfde lid, en artikel 6.14, eerste en tweede lid.

De primaire verhuurder kan vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands en duidt dat in voorkomend geval aan in het centraal inschrijvingsregister.

§3. De verhuurder beoordeelt de voorkeur, vermeld in artikel 6.5, §2, derde lid, 1°, 2° en 3°, en kan de kandidaat-huurder verzoeken zijn keuze uit te breiden. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het verzoek is verstuurd, om zijn

keuze uit te breiden. Als de kandidaat-huurder niet reageert op het verzoek van de verhuurder, schrijft de verhuurder de kandidaat-huurder in voor alle sociale huurwoningen binnen zijn patrimonium, als de kandidaat-huurder de woningen rationeel bezet.

§4. De VMSW wijst de personeelsleden aan die het centraal inschrijvingsregister beheren. Die personeelsleden kunnen de gegevens, vermeld in artikel 6.5, §2, eerste lid en het tweede lid, aanvullen, aanpassen en verwijderen.

§5. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, kan de verhuurder de inschrijving initiëren in het centraal inschrijvingsregister in de gevallen, vermeld in artikel 6.28, eerste lid, 1° tot en met 4° en 6° tot en met 9°.

Art 6.7. §1. De potentiële kandidaat-huurder die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt geregistreerd in het centraal inschrijvingsregister volgens de chronologische volgorde van de indiening van zijn aanvraag. Het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop alle stavingsstukken, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van de VMSW zijn. De datum waarop dat moment valt, is de inschrijvingsdatum.

Als de VMSW op grond van de inschrijving in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid, niet kan beoordelen of de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verwijst de VMSW de potentiële kandidaat-huurder via de vermelde digitale toepassing door naar de primaire verhuurder om de aanvraag tot inschrijving te beoordelen.

De potentiële kandidaat-huurder, vermeld in het tweede lid, meldt zich binnen een maand bij de primaire verhuurder om zijn inschrijvingsdossier te laten beoordelen. Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet meldt binnen die termijn, wordt zijn inschrijvingsdossier verwijderd uit de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid.

Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meldt hij zijn beslissing binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na zijn beoordeling aan de potentiële kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30 van dit besluit.

§2. De VMSW kent een uniek inschrijvingsnummer toe aan de kandidaat-huurder.

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

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

2° als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaat-huurders

opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd.

De kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur, vermeld in het tweede lid, zelf aanpassen via de digitale toepassing, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, of die aanpassing vragen aan de primaire verhuurder.

Art. 6.8. §1. De verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- 1° de kandidaat-huurder heeft een woning die de verhuurder hem heeft aangeboden, aanvaard;
- 2° bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
- 3° de kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- 4° bij de tweede vaststelling van een weigering of een niet-reageren door de kandidaat-huurder als een verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten beantwoordt, rekening houdend met paragraaf 2;
- 5° de kandidaat-huurder is overleden en er is geen andere kandidaat-huurder;
- 6° de kandidaat-huurder is gedurende twee jaar niet actief geweest in zijn inschrijvingsdossier en reageert niet op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden overeenkomstig artikel 6.9, vierde lid;
- 7° de huurovereenkomst van de kandidaat-huurder is beëindigd overeenkomstig artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de verhuurder ziet geen billijkheidsredenen om de inschrijving te behouden, overeenkomstig artikel 6.8, §1, vierde lid, van de voormelde codex.

De primaire verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- 1° de kandidaat-huurder verzoekt erom;
- 2° bij de actualisering, vermeld in artikel 6.9, blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet.

De verhuurder brengt de kandidaat-huurder per brief op de hoogte van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 5°, en tweede lid, 1°. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid.

§2. De schrapping, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, is alleen van toepassing als 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 er uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering van 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 is gedaan, om te reageren.

Tijdens de periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om toch een aanbod te krijgen. Als hij het aanbod 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 voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de primaire 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 vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°. Als blijkt dat de primaire verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

§3. De datum die in aanmerking wordt genomen voor de schrapping, vermeld in paragraaf 1, is de volgende :

- 1° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid 1°, de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent;
- 2° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°, de datum waarop de primaire verhuurder het schriftelijke verzoek van de kandidaat-huurder om geschrapt te worden, ontvangt;
- 3° voor de schrappingsgronden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, 3°, 6° en 7°, en tweede lid, 2°, de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt;
- 4° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, de datum die de verhuurder heeft vastgesteld en die op zijn vroegst valt op de eerste dag na de termijn waarin de kandidaat-huurder moest reageren op de aanbodbrief;
- 5° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°, de datum waarop de primaire verhuurder op de hoogte werd gebracht van het overlijden.

Art. 6.9. De VMSW actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, minstens ieder jaar, behalve voor de kandidaat-huurders van wie de

vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door de VMSW of een verhuurder.

Als bij de actualisering, vermeld in het eerste lid, blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, brengt de VMSW de primaire verhuurder op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het tweede lid, worden de volgende gegevens vermeld:

- 1° de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
- 2° de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in punt 1°;
- 3° de termijn waarin de kandidaat-huurder alle nuttige informatie aan de verhuurder moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- 4° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, §1, tweede lid, 2°.

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt de VMSW de primaire verhuurder daarvan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het vierde lid, worden de volgende gegevens vermeld:

- 1° de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- 2° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 6°.

De minister kan nadere regels voor de actualisering, vermeld in het eerste en vierde lid, vaststellen.

Art. 6.10. Om de controle over het centraal inschrijvingsregister en de toewijzingen uit te oefenen, heeft de toezichthouder toegang tot alle gegevens in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, §2.

Art. 6.11. De VMSW stelt een technisch reglement op met de regels over het formaat en de techniek van data-uitwisseling tussen de verhuurder en het centraal inschrijvingsregister.”.

Art. 28. In artikel 6.12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° In het eerste lid worden de woorden “en inkomen” opgeheven;

2° in het eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "personen die zich inschrijven, hebben" vervangen door de woorden "potentiële kandidaat-huurder heeft";

3° in het eerste lid, 2°, wordt de zinsnede "personen die zich inschrijven, hebben" vervangen door de woorden "potentiële kandidaat-huurder heeft";

4° in het eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "personen die zich inschrijven, hebben" vervangen door de woorden "potentiële kandidaat-huurder heeft";

5° in het eerste lid, 4°, wordt de zinsnede "personen die zich inschrijven, hebben" vervangen door de woorden "potentiële kandidaat-huurder heeft" en worden de woorden "ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben" vervangen door de woorden "hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft";

6° in het eerste lid, 5°, wordt de zinsnede "personen die zich inschrijven, zijn" vervangen door de woorden "potentiële kandidaat-huurder is" en wordt de zinsnede "ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, hebben" vervangen door de zinsnede "hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft";

7° in het eerste lid wordt punt 6° opgeheven;

8° in het derde lid wordt de zinsnede "persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen" vervangen door de woorden "potentiële kandidaat-huurder bewijst";

9° in het derde lid wordt de zinsnede "1° tot en met 5°, " opgeheven;

10° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt beëindigd, meldt de verhuurder de volgende gegevens aan de VMSW:

- 1° de voor- en achternaam en de geboortedatum van de huurders;
- 2° het identificatienummer van de sociale zekerheid van de huurders;
- 3° de referentie en de datum van het vonnis."

Art. 29. In artikel 6.13 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "De grenzen, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°, zijn vastgesteld op" vervangen door de zinsnede "Ter uitvoering van artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschikt de potentiële kandidaat-huurder over een referentie-inkomen dat de volgende grenzen niet overschrijdt";

2° het vierde lid wordt vervangen door wat volgt:

"De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, als de potentiële kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een

OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actuele besteedbare inkomen van de potentiële kandidaat-huurder in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid.”;

3° in het vijfde lid wordt de zinsnede “persoon die zich wil inschrijven,” vervangen door de woorden “potentiële kandidaat-huurder”.

Art. 30. in artikel 6.14 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “persoon” vervangen door de woorden “potentiële kandidaat-huurder”;

2° in het tweede lid, 1°, worden de woorden “in het Vlaamse Gewest” en de woorden “en waarvan de ontruiming noodzakelijk is” opgeheven;

3° in het tweede lid, 2°, worden de woorden “in het Vlaamse Gewest” opgeheven;

4° in het tweede lid, 4°, worden het woord “die” en de woorden “in België ligt” opgeheven;

5° het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

“In geval van de woning, vermeld in het tweede lid, 1°, moet de potentiële kandidaat-huurder de woning bewoond hebben op de datum van het onderzoek ter plaatse op basis waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.”.

Art. 31. In artikel 6.15, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “van dit besluit” vervangen door de zinsnede “en 6.13” en wordt de zinsnede “6.13 en” vervangen door de zinsnede “6.12 tot en met”.

Art. 32. In boek 6, deel 4, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij dit besluit, wordt titel 2, die bestaat uit artikel 6.16 tot en met 6.29, vervangen door wat volgt:

“Titel 2. Toewijzing

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 6.16. Een sociale huurwoning kan alleen maar toegewezen worden als ze voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium.

De verhuurder kan voor een ingehuurde woning bij de invulling van de rationele bezetting ook rekening houden met de voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, §2. Hij kan dat doen voor een deel of voor het volledige patrimonium.

Bij de beoordeling van de rationele bezetting van de woning wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang ze de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan de toepassing van dat recht schriftelijk verzaken. Hij kan de verzaking van dat recht op elk ogenblik herroepen. Voor de toepassing van artikel 6.17, 6.57 en 6.65 worden de vermelde kinderen in voorkomend geval beschouwd als gezinsleden.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 6.43, §2. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder geherhuisvest moet worden doordat hij een sociale huurwoning bewoont die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als er op korte termijn geen woning kan worden aangeboden die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de voormelde codex, nageleefd.

De invulling van de rationele bezetting wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Art. 6.17. De woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking kan alleen toegewezen worden als de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven.

Art. 6.18. Voor de toewijzing van een ingehuurde woning houdt de verhuurder rekening met de verhouding van het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs, als hij die verhouding in het interne huurreglement heeft opgenomen.

De verhuurder kan beslissen om de solvabiliteitstoets, vermeld in het eerste lid, niet toe te passen bij de toewijzing van een groep woningen die hij in het interne huurreglement afbakt op basis van de huurprijs of het woningtype.

Art. 6.19. De woonmaatschappij kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren 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. De woonmaatschappij kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als de woonmaatschappij beslist om die voorrangsregel toe te passen, vermeldt ze dat in het interne huurreglement.

Art. 6.20. De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De verhuurder bepaalt in het interne huurreglement de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd.

Art. 6.21. De minister legt de praktische regeling vast voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

Hoofdstuk 2. Toewijzingsraad, toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement

Art. 6.22. §1. De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten en zit de toewijzingsraad voor. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden, waarin ze telkens een eigen toewijzingsraad opricht.

Alle gemeenten in het werkingsgebied of, in voorkomend geval, deelgebied, zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Relevante huisvestings- en welzijnsactoren kunnen zichzelf aanmelden om deel uit te maken van de toewijzingsraad als ze actief zijn in het werkingsgebied of deelgebied van de woonmaatschappij.

Als er geen consensus is over de samenstelling van de toewijzingsraad, beslist de woonmaatschappij over de samenstelling, waarbij ze rekening houdt met een evenwichtige samenstelling van de toewijzingsraad.

De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht als vermeld in paragraaf 2, en een operationele opdracht als vermeld in paragraaf 4.

§2. De toewijzingsraad stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op waarin het ontwerp van de bepalingen, vermeld in artikel 6.23, §1, derde en vierde lid, en artikel 6.27, zijn opgenomen. Bij het opnemen van de bepalingen, vermeld in artikel 6.23, §1, derde lid, en artikel 6.27, in het ontwerp van toewijzingsreglement wordt gestreefd naar consensus. Als er geen consensus is over die bepalingen in het ontwerp van toewijzingsreglement, beslissen de deelnemende gemeenten van de toewijzingsraad over die bepalingen in het ontwerp van toewijzingsreglement. Voor het opnemen van de langdurige woonbinding met het werkingsgebied of deelgebied, vermeld in artikel 6.23, §1, vierde lid, in het ontwerp van toewijzingsreglement, is consensus tussen de gemeenten van het werkingsgebied of deelgebied vereist.

De woonmaatschappij bezorgt het ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van haar werkingsgebied, in voorkomend geval, deelgebied. Daarnaast brengt de woonmaatschappij de gemeenten op de hoogte van de beslissingen, vermeld in artikel 6.26. Het ontwerp van het toewijzingsreglement wordt besproken door de gemeenteraad. De gemeenteraad kan het ontwerp amenderen, voor wat betreft de strengere woonbinding, vermeld in 6.23, §1, derde lid, en de toewijzing aan specifieke doelgroepen, vermeld in 6.27. Het in voorkomend geval geamendeerde ontwerp wordt goedgekeurd door de gemeenteraad.

De gemeenten bezorgen het goedgekeurde toewijzingsreglement aan de woonmaatschappij die de goedgekeurde toewijzingsreglementen integreert in het definitieve toewijzingsreglement.

§3. De woonmaatschappij bezorgt het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van het agentschap als het toewijzingsreglement een doelgroep bevat die niet opgenomen is in de lijst, vermeld in artikel 6.27, §1, tweede lid.

De minister beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratieve dossier, aan het agentschap, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als hij het in strijd acht met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of met het algemeen belang.

De minister kan de termijn, vermeld in het tweede lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Hij brengt de woonmaatschappij daarvan op de hoogte voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

De minister bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de woonmaatschappij.

§4. De toewijzingsraad staat ook in voor de praktische uitvoering van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.24 en 6.27. De afspraken die worden gemaakt in de toewijzingsraad, worden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Het betreft onder meer afspraken over de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders.

Hoofdstuk 3. Toewijzingsregels

Afdeling 1. Standaardtoewijzingsregels

Art. 6.23. §1. In dit artikel wordt verstaan onder langdurige woonbinding: de binding die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente, een deelgebied of een werkingsgebied van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt.

- De verhuurder houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:
- 1° in voorkomend geval, de strengere woonbinding, vermeld in het derde lid;
 - 2° de langdurige woonbinding met de gemeente;
 - 3° in voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij, vermeld in het vierde lid;
 - 4° het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
 - 5° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

De gemeente kan voorafgaand aan de langdurige woonbinding, vermeld in het tweede lid, 2°, een woonbinding toepassen die strenger is dan de langdurige woonbinding, vermeld in het tweede lid, 2°. De gemeente voegt in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement. De voorrangsbepaling bepaalt het aantal jaar dat de kandidaat-huurder in de gemeente woont of gewoond heeft.

De gemeenten uit het deelgebied of werkingsgebied van een woonmaatschappij kunnen bij consensus beslissen dat voorafgaand aan de toepassing van de binding voor mantelzorg, vermeld in het tweede lid, 4°, in het volledige deelgebied of werkingsgebied rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van kandidaat-huurders met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij. De gemeenten voegen in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement.

§2. De bindingsfactor, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 3°, wordt aangetoond op basis van een van de volgende documenten:

- 1° een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoonst dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden;
- 2° een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

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

§3. In afwijking van paragraaf 1 geldt de rangorde voor de verhuring van woningen die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, en die niet gefinancierd zijn met middelen van het voormelde Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, pas na de toepassing van de voorrang, vermeld in artikel 2, §2, van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, voor de kandidaat-huurders die een sterke maatschappelijke, economische of socioculturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest apb. De voorrangsregeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking binnen een regio met specifieke problemen op de woonmarkt.

Het beoordelingscomité van Vlabinvest apb, opgericht bij artikel 5 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, beoordeelt of de voorrangsregeling op basis van een sterke binding met het werkgebied van Vlabinvest apb van toepassing is.

Een kandidaat-huurder beschikt over een maatschappelijke binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als hij voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1° hij woont sinds zijn geboorte in het werkgebied van Vlabinvest apb;
- 2° hij heeft tot vóór de leeftijd van achttien jaar minimaal tien jaar in het werkgebied van Vlabinvest apb gewoond;
- 3° hij heeft tien jaar in het werkgebied van Vlabinvest apb gewoond.

Een kandidaat-huurder beschikt over een economische binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als zijn beroepsinkomen voortvloeit uit een hoofdzakelijk en langdurig ter plaatse uitgeoefende betrekking.

Een kandidaat-huurder beschikt over een socioculturele binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als hij voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1° hij of zijn kinderen volgen onderwijs in een school die erkend is door de Vlaamse overheid;
- 2° hij is in het werkgebied van Vlabinvest apb lid van een socioculturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse overheid.

Afdeling 2. Versnelde toewijzingen

Art. 6.24. §1. Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied of, in voorkomend geval, deelgebied, voorbehouden voor de versnelde toewijzingen, vermeld in paragraaf 2.

De woonmaatschappij raamt voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid, het aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden. Ze baseert zich daarvoor op de volgende aspecten:

- 1° het gemiddelde van het aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen;
- 2° een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen plaatsvinden ten gevolge van:
 - a) sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen;
 - b) de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

De toewijzingen, vermeld in het tweede lid, 2°, a), worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid. De toewijzingen, vermeld in het tweede lid, 2°, b), worden wel mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid.

§2. De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:

- 1° de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- 2° de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;

- 3° de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- 4° de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- 5° de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 1°, aanmelden.

Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk, een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen, of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 2°, aanmelden.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 3°, aanmelden.

Kandidaat-huurders uit de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 4° en 5°, kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, aanmelden.

§3. Voor de versnelde toewijzingen, vermeld in paragraaf 2, wordt de voorrang, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 1° tot en met 4°, niet toegepast en kan afgeweken worden van de voorrang, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 5°.

§4. De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aangeboden worden door de instanties, vermeld in paragraaf 2, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de instanties, vermeld in paragraaf 2, of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd, op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

Art. 6.25. §1. De volgende kandidaat-huurders behoren tot de doelgroep, vermeld in artikel 6.24, §2, eerste lid, 1°:

- 1° de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;
- 2° de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft;

- 3° de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;
- 4° de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;
- 5° de kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

§2. De volgende kandidaat-huurders behoren tot de doelgroep, vermeld in artikel 6.24, §2, eerste lid, 4°:

- 1° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op de datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld;
- 2° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;
- 3° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard.

§3. Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de versnelde toewijzing aan de doelgroep, vermeld in artikel 6.24, §2, eerste lid, 4°.

Om tot de doelgroep, vermeld in artikel 6.24, §2, eerste lid, 4°, te behoren, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sinds ten minste zes maanden bewoond hebben.

In het geval, vermeld in paragraaf 2, 1°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister en bewoont hij het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog of woont hij in een noodwoning.

In het geval, vermeld in paragraaf 2, 2°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep, vermeld in paragraaf 2, 2°, in de volgende gevallen:

- 1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

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

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

In het geval, vermeld in paragraaf 2, 3°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de overbewoondverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep, vermeld in paragraaf 2, 3°, in de volgende gevallen:

- 1° het besluit tot overbewoondverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, behoort een kandidaat-huurder na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, niet langer tot de doelgroep.

Art. 6.26. De woonmaatschappij kan na overleg in de toewijzingsraad een gemotiveerde beslissing nemen over:

- 1° de verdeling van het percentage over de doelgroepen, vermeld in artikel 6.24, §2, eerste lid, waarbij ze de verdeling afstemt op de lokale behoeften;
- 2° de voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep als vermeld in artikel 6.25, §1;
- 3° een voorrangregeling binnen de doelgroepen, vermeld in artikel 6.24, §2, eerste lid, rekening houdend met de meest precaire woonbehoefte.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, neemt de verhuurder op in het interne huurreglement.

Afdeling 3. Toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen

Art. 6.27. §1. In afwijking van artikel 6.23 kan maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. De afbakening, de motivering en het percentage worden opgenomen in het toewijzingsreglement.

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden:

- 1° de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar;
- 2° de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- 3° de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;
- 4° de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- 5° de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- 6° de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.

Daarnaast kunnen andere doelgroepen dan de doelgroepen, vermeld in het tweede lid, afgebakend worden. In dat geval wordt in het toewijzingsreglement een verantwoording voor die doelgroep opgenomen op basis van een voorgelegd doelgroepenplan en worden het toewijzingsreglement en het administratieve dossier overeenkomstig artikel 6.22, §3, eerste lid, voorgelegd aan de minister.

Het doelgroepenplan bevat minstens de volgende elementen:

- 1° een beschrijving van de doelgroep;
- 2° de motivering voor de keuze van de doelgroep in functie van het lokaal beleid;
- 3° cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders dat behoort tot de doelgroep, als die beschikbaar zijn;
- 4° in voorkomend geval de flankerende maatregelen die de lokale besturen of de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen.

Overeenkomstig artikel 6.22, §2, tweede lid, kan de gemeenteraad het ontwerp van bepalingen, vermeld in deze paragraaf, amenderen en keurt het in voorkomend geval geamendeerde ontwerp goed.

§2. De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aanbiedt. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

§3. Voor de toewijzingen, vermeld in paragraaf 1, kan afgeweken worden van de voorrang, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 5°. Als er wordt afgeweken van de vermelde voorrang, wordt dat vermeld in het toewijzingsreglement.

Afdeling 4. Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Art. 6.28. De verhuurder verleent voorrang aan de volgende kandidaat-huurders:

- 1° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- 3° de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van dit besluit valt;
- 4° de kandidaat-huurder die conform artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;
- 5° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3,

- vierde lid, van dit besluit, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- 6° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van dit besluit;
- 7° de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
- 8° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van dit besluit;
- 9° de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, §1, tweede lid, van dit besluit geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

De verhuurder past de voorrangen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, achtereenvolgens toe. Aan de kandidaat-huurders, vermeld in het eerste lid, 7° tot en met 9°, kan de verhuurder een absolute voorrang verlenen.

In het interne huurreglement neemt de verhuurder op hoe hij de toewijzingen, vermeld in het eerste lid, zal toepassen in het geheel van toewijzingen, vermeld in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4. Weigering van de toewijzing

Art. 6.29. De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is, in een van de volgende gevallen:

- 1° zijn huurovereenkomst is beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° hij bewoont de woning van de verhuurder of heeft de woning verlaten en er kan aangetoond worden dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking daarvan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden is afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. 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.

In plaats van de toewijzing te weigeren, kan de verhuurder de kandidaat-huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De verhuurder betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30.

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. 33. In artikel 6.30 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Ter uitvoering van artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder een verhaal indienen bij de toezichthouder als hij zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder.”;

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

“Het verhaal moet gemotiveerd, op straffe van onontvankelijkheid, op een van de volgende wijzen ingediend worden:

1° met een aangetekende brief;

2° via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid.”;

3° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt de zinsnede “In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, heeft hij” vervangen door de woorden “Hij heeft”;

4° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt de zin “In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.” opgeheven;

5° in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt tussen het woord “post” en het woord “van” de zinsnede “of de indiening via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid,” ingevoegd;

6° in het bestaande vierde lid, dat het vijfde lid wordt, wordt aan de eerste zin de zinsnede “of vanaf de indiening via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, eerste lid” toegevoegd;

7° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt de zinsnede “6.19, eerste lid, 4°, en artikel 6.22, eerste lid, 2°” vervangen door de zinsnede “6.28, eerste lid, 3°”;

8° in het bestaande zesde lid, dat het zevende lid wordt, wordt de zinsnede " 1°," opgeheven.

Art. 34. In artikel 6.35 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede "personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders" vervangen door de zinsnede "potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder en de huurder";

2° in het tweede lid, 2°, wordt het woord "huurders" vervangen door de woorden "de huurder" en wordt het woord "hun" vervangen door het woord "zijn";

3° in het tweede lid, 3°, wordt het woord "huurders" vervangen door het woord "huurder";

4° het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als aan de huurder een sociale huurwoning is toegewezen op basis van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.24, besteedt de verhuurder, naast de begeleidingstaken, vermeld in het tweede lid, bijzondere aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurder om zijn woon- en leefomstandigheden te verbeteren en zijn zelfredzaamheid te bevorderen."

Art. 35. In artikel 6.37 van hetzelfde besluit worden het tweede en het derde lid opgeheven.

Art. 36. In artikel 6.38 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "Eén" vervangen door het woord "Twee";

2° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede "of hij stelde met toepassing van artikel 6.39 vast" opgeheven;

3° in het tweede lid, 2°, wordt punt d), vervangen door wat volgt:

"d) een bewijs van het taalniveau Nederlands waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, ter uitvoering van artikel 46/2 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;";

4° in het tweede lid, 2°, wordt punt f) opgeheven;

5° in het vijfde lid worden tussen het woord "verplichting" en de zinsnede ", verwittigt" de woorden "of hij heeft geen uitstel gekregen" ingevoegd.

Art. 37. Artikel 6.39 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.39. Ter uitvoering van artikel 6.20, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een niet-werkende huurder tot de leeftijd van 64 jaar beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel.

In afwijking van het eerste lid worden de volgende personen tijdelijk of definitief niet beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel:

- 1° de huurder die niet kan werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of erkende handicap;
- 2° de huurder die uitkeringsgerechtigd is en voor wie een uitzondering geldt in het kader van billijkheidsredenen.

De minister bepaalt de wijze waarop de huurder kan aantonen dat hij behoort tot de uitzonderingen, vermeld in het tweede lid.

De verhuurder gaat na of de huurder voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op het moment van de toewijzing en voert daarna een driejaarlijkse controle uit op het naleven van de huurdersverplichting.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in het vierde lid, verwittigt de verhuurder de toezichthouder die conform artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een administratieve geldboete kan opleggen.”.

Art. 38. In artikel 6.43 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. In dit artikel wordt verstaan onder mobiele woonunit: woonvorm die gekenmerkt wordt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor tijdelijke bewoning.

De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.”;

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

“De tijdelijke herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder, in een woning van een andere verhuurder of in een mobiele woonunit. De definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek

project opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.”;

3° in paragraaf 2, tweede lid, worden tussen de woorden “van een woning” en de woorden “die voldoet” de woorden “of een mobiele woonunit” ingevoegd;

4° in paragraaf 2 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning of de locatie van de mobiele woonunit wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning of de mobiele woonunit en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een mobiele woonunit die de verhuurder zelf huurt, is de huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden gelijk aan die huurprijs, tenzij die huurprijs hoger is dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. In dat geval is de huurprijs gelijk aan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. Als de verhuurder een zakelijk recht heeft op de mobiele woonunit, bepaalt de verhuurder zelf de huurprijs, zonder dat de huurprijs meer mag bedragen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.”;

5° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “te keren” opgeheven;

6° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede “6.8” vervangen door de zinsnede “6.5, §2, derde lid, 1°, 2° en 3°”;

7° in paragraaf 3, derde lid, worden de woorden “hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg” vervangen door de woorden “worden beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen”;

8° in paragraaf 4, eerste lid, wordt de zinsnede “6.8” vervangen door de zinsnede “6.5, §2, derde lid, 1°, 2° en 3°”;

9° in paragraaf 4, tweede lid, worden de woorden “hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg” vervangen door de woorden “worden beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen”.

Art. 39. In artikel 6.44 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “6.8” wordt vervangen door de zinsnede “6.5, §2, derde lid, 1°, 2° en 3°”;

2° de zinsnede “, die de opzegging van de huurovereenkomst tot gevolg heeft” wordt opgeheven.

Art. 40. In boek 6, deel 9, titel 1, van hetzelfde besluit worden in het opschrift van hoofdstuk 1 de woorden “sociale huurwoningen die verhuurd of onderverhuurd worden door de sociale verhuurkantoren” vervangen door de woorden “ingehuurde sociale huurwoningen”.

Art. 41. In artikel 6.46, derde en vierde lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "6.79, §2" vervangen door de zinsnede "6.3/1, §2, eerste lid".

Art. 42. Aan artikel 6.52 van hetzelfde besluit worden een zevende en een achtste lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Voor de berekening van het huidige inkomen, vermeld het zesde lid, worden de volgende regels toegepast:

- 1° er wordt geen rekening gehouden met het huidige inkomen van een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b);
- 2° het huidige inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, wordt vrijgesteld van de huurprijsberekening.

Het bedrag van de vrijstelling, vermeld in het zevende lid, 2°, is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het huidige inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het huidige inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het huidige inkomen van dat familielid."

Art. 43. In boek 6, deel 9, titel 1, van hetzelfde besluit worden in het opschrift van hoofdstuk 2 de woorden "sociale huurwoningen die het SVK verhuurt of onderverhuurt" vervangen door de woorden "ingehuurde sociale huurwoningen".

Art. 44. in artikel 6.56 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "het SVK" telkens vervangen door de woorden "de verhuurder" en worden de woorden "het dat grondig motiveren via een beslissing van de raad van bestuur" vervangen door de woorden "de verhuurder dat grondig motiveren";

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 45. In artikel 6.57 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt opgeheven;

2° in het bestaande tweede lid, dat het eerste lid wordt, worden de woorden "huurovereenkomst hebben gesloten voor onbepaalde duur" vervangen door de zinsnede "woonrecht van onbepaalde duur als vermeld in artikel 6.28, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hebben";

3° in het bestaande derde lid, dat het tweede lid wordt, worden de woorden "tweede lid" telkens vervangen door de woorden "eerste lid" en wordt het woord "vierde" vervangen door het woord "tweede";

4° het bestaande vierde lid wordt opgeheven;

5° in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "eerste";

6° In het bestaande zevende lid, dat het vijfde lid wordt, wordt het woord "vierde" vervangen door het woord "tweede" en het woord "derde" vervangen door het woord "tweede".

Art. 46. In artikel 6.59, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK's" vervangen door de woorden "woningen die ingehuurd zijn door de verhuurder".

Art. 47. In artikel 6.61 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede ", tenzij hij huurt van een SVK" opgeheven;

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede ", met uitzondering van het SVK," opgeheven.

Art. 48. Artikel 6.62 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.62. In afwijking van artikel 6.61, §1 en §2, heeft de huurder het recht om de waarborg te vervangen door een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst."

Art. 49. In boek 6 van hetzelfde besluit worden in het opschrift van deel 10 tussen het woord "van" en het woord "de" de woorden "het woonrecht en" ingevoegd.

Art. 50. Artikel 6.64 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.64. Voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, kan een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging de duurtijd van het woonrecht verkorten."

Art. 51. In artikel 6.65 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt opgeheven;

2° in het bestaande tweede lid, dat het eerste lid wordt, wordt de zinsnede "§1," opgeheven;

3° het bestaande derde lid wordt opgeheven;

4° in het bestaande zesde lid, dat het vierde lid wordt, wordt het woord "vierde" vervangen door het woord "tweede" en wordt de zinsnede "6.30" vervangen door de zinsnede "6.27, §2, eerste lid,";

5° in het bestaande zevende lid, dat het vijfde lid wordt, wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "eerste".

Art. 52. In artikel 6.66, §1, van hetzelfde besluit wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Conform artikel 6.29, tweede lid, en artikel 6.30, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de huurder de verhuurder verzoeken om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, van de voormelde codex, in te trekken. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarin het verzoek moet worden ingediend."

Art. 53. In boek 6, deel 10, van hetzelfde besluit wordt in het opschrift van titel 4 het woord "Ontbinding" vervangen door het woord "Beëindiging".

Art. 54. Artikel 6.69 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.69. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de langstlevende huurder, er geen bewoner over is en de woning niet ontruimd is bij de beëindiging van de huurovereenkomst, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden."

Art. 55. In hetzelfde besluit wordt boek 6, deel 11, dat bestaat uit artikel 6.71 tot en met 6.75, vervangen door wat volgt:

" Deel 11. Verhuring buiten het sociale huurstelsel

Art. 6.71. §1. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op de huisvesting van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat-huurder die behoort tot die doelgroep, via een toewijzingsreglement als vermeld in artikel 6.27.

§2. De verhuring is alleen mogelijk als de verhuurder voldoende motiveert waarom de verhuring binnen het sociale huurstelsel aan die doelgroep onmogelijk is.

De personen die behoren tot de bijzondere doelgroep, vermeld in paragraaf 1, beantwoorden aan de inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en het inkomen, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14.

§3. In deze paragraaf wordt onder groepsgebouw verstaan een gebouw waar minstens een gemeenschappelijke ruimte is.

De huurprijs is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder moet betalen aan de intermediaire instelling conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning. Als artikel 6.46 tot en met 6.55 van toepassing zijn, bezorgt de intermediaire instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder.

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

In afwijking van het tweede lid wordt de huurprijs voor een woning overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling als de woning door de intermediaire instelling wordt beschouwd als een groepsgebouw waarin verschillende onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van die marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 6.72. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die opvang niet langer dan zes maanden duurt. Als de intermediaire instelling motiveert dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn, kan de opvang worden verlengd.

De huurprijs wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 6.73. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

De huurprijs wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 6.74. §1. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- 1° bewoner: de natuurlijke persoon, vermeld in artikel 6.36, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° huurder: naargelang het geval de leegstandsbeheerder of de bewoner;
- 3° leegstandsbeheerder: openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorziening of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent als vermeld in artikel 6.36, §2, van de voormelde codex;
- 4° verhuurder: naargelang het geval de verhuurder, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 6°, of de leegstandsbeheerder.

Artikel 8, eerste lid, 7°, artikel 10, 13, 16 tot en met 24 en artikel 35 tot en met 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 zijn niet van toepassing op de verhuringen, vermeld in artikel 6.36, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op de verhuringen, vermeld in het tweede lid, zijn de volgende specifieke bepalingen van toepassing:

- 1° de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van minstens zes maanden;
- 2° de huurovereenkomst wordt telkens verlengd onder dezelfde voorwaarden als geen van de partijen ten minste drie maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan;
- 3° de partijen kunnen de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De bewoner kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand;
- 4° zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Grifflerechten, is de opzeggingstermijn, vermeld in punt 3°, niet van toepassing als de huurder de huurovereenkomst opzegt. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan;
- 5° de kosten en de lasten die de verhuurder aan de huurder wil aanrekenen, zijn inbegrepen in de huurprijs of worden afzonderlijk aangerekend op basis van vaste bedragen.

Voor de huurovereenkomst die gesloten is tussen een verhuurder en een bewoner, kan de minister een maximale huurprijs inclusief en exclusief kosten en lasten en een maximaal bedrag voor kosten en lasten vaststellen.

Als de verhuurder, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 6°, de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet de leegstandsbeheerder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de bewoner betekenen en hem ervan op de hoogte brengen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de leegstandsbeheerder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de bewoner een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de bewoner een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt.

§2. Om als organisatie als vermeld in artikel 6.36, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 erkend te kunnen worden en te blijven, moet de organisatie aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° over voldoende ervaring beschikken op het vlak van tijdelijk beheer van leegstaande woningen;
- 2° rechtspersoonlijkheid bezitten;

- 3° geen strafrechtelijke veroordelingen opgelopen hebben in de voorbije vijf jaar voorafgaand aan de erkenningsaanvraag;
- 4° als de zetel van de organisatie niet in het Vlaamse Gewest ligt, beschikken over een secretariaat in het Vlaamse Gewest en gedurende ten minste twee uur per werkdag voor advies ter plaatse, telefonisch en per e-mail beschikbaar zijn;
- 5° handelen conform de bepalingen van artikel 6.36, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en paragraaf 1;
- 6° bewoners selecteren conform de doelstellingen, vermeld in artikel 5 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid;
- 7° alleen woningen voor bewoning aanbieden waarvoor een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is afgegeven. Dat conformiteitsattest wordt binnen drie maanden voor de eerste huurovereenkomst aan een bewoner afgeleverd;
- 8° jaarlijks uiterlijk in mei een verslag opmaken over de werking het voorbije jaar.

§3. De organisatie dient haar aanvraag tot erkenning in bij de minister op het postadres of het mailadres van het agentschap, dat het agentschap vermeldt op zijn website. De organisatie gebruikt het model van het aanvraagformulier dat het agentschap ter beschikking stelt via zijn website. Het agentschap bepaalt welke stukken de aanvrager moet bijvoegen.

Als het aanvraagdossier onvolledig is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de hoogte.

De minister neemt een beslissing over de erkenningsaanvraag binnen zestig kalenderdagen na de ontvangst van het volledige aanvraagdossier.

De erkenning geldt voor vijf jaar vanaf de datum van het ministeriële erkenningsbesluit.

De minister kan de erkenning, vermeld in paragraaf 2, opheffen als de organisatie niet langer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 2, voor zover de organisatie na ingebrekestelling en aanmaning om haar verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. De opgelegde termijn bedraagt maximaal drie maanden.

Art. 6.74/1. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan huisbewaarders.

De huurprijs voor de woningen wordt berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning.

Art. 6.74/2. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.

De huurprijs voor de woningen wordt berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning.

Art. 6.74/3. Als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan een verhuurder in het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting een woning voor dat doeleinde ter beschikking stellen. De vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid.

Art. 6.75. Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociale huurstelsel worden verhuurd. De volgende verhuringen worden niet meegerekend voor dat percentage:

- 1° de verhuring, vermeld in artikel 6.72, als die uitsluitend gebeurt met het oog op de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, waarbij de termijn van zes maanden niet overschreden mag worden;
- 2° de verhuring voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.74;
- 3° de verhuring vermeld in artikel 6.74/2.

Maximaal 3% van het patrimonium van de verhuurder op wijkniveau komt in aanmerking voor verhuring als vermeld in artikel 6.74/2.”.

Art. 56. In hetzelfde besluit wordt boek 6, deel 13, dat bestaat uit artikel 6.79, opgeheven.

Art. 57. In artikel 7.47 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid wordt de zinsnede “6.74” telkens vervangen door de zinsnede “6.75”;
- 2° in het derde lid wordt de zinsnede “6.74” vervangen door de zinsnede “6.75” en wordt de zinsnede “eerste lid, 1°” vervangen door de zinsnede “§1”;
- 3° in het vierde lid wordt de zinsnede “6.74” vervangen door de zinsnede “6.75”.

Art. 58. In artikel 7.48 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1 worden het eerste, tweede en derde lid opgeheven;
- 2° in paragraaf 2 wordt het eerste lid opgeheven;
- 3° in paragraaf 2, bestaande derde lid, dat het tweede lid wordt, wordt het woord “tweede” vervangen door het woord “eerste”;
- 4° in paragraaf 2, bestaande vijfde lid, dat het vierde lid wordt, wordt het woord “SVK’s” vervangen door het woord “verhuurder”.

Art. 59. In artikel 7.51, §2, van hetzelfde besluit wordt de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 60. In boek 7, deel 4, van hetzelfde besluit wordt een artikel 7.51/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7.51/2. Voor de huurovereenkomsten voor de woningen die eigendom waren van het SVK of waarover het SVK krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikte, zal de huurprijs worden berekend overeenkomstig boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, waarbij de overgangsperiode en de berekening van de huurprijs tijdens die overgangsperiode, vermeld in artikel 7.51, §2, van overeenkomstige toepassing zijn.”.

Art. 61. Artikel 7.54 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 7.54. Voor de gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging, die verhuurder zijn van een sociale huurwoning, treden boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, en titel 3, in werking op 1 januari 2023. De overgangsperiode en de berekening van de huurprijs tijdens die overgangsperiode, vermeld in artikel 7.51, §2, zijn van overeenkomstige toepassing.”.

Art. 62. In bijlage 13 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “19, §3” vervangen door de zinsnede “19, §2”.

Art. 63. Bijlage 25 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 64. Bijlage 26 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 65. §1. In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 27 van dit besluit maakt de VMSW een inschrijvingsdossier op als vermeld in artikel 6.6, §1, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het van kracht zal zijn na de inwerkingtreding van artikel 27, voor de kandidaat-huurders op basis van de gegevens die de VMSW op elektronische wijze van de verhuurders verkrijgt.

Als de kandidaat-huurder ingeschreven is bij één verhuurder, wijst de VMSW die verhuurder aan als primaire verhuurder, tenzij die verhuurder een lokaal bestuur is. In dat geval wijst de VMSW de woonmaatschappij die actief is op het grondgebied van de gemeente waarin de woningen liggen waarvoor de kandidaat-huurder zich heeft ingeschreven, aan als primaire verhuurder.

Als de kandidaat-huurder bij meer verhuurders is ingeschreven, wijst de VMSW de woonmaatschappij die actief is in de gemeente waar de kandidaat-huurder gedomicilieerd is, aan als primaire verhuurder, tenzij de kandidaat-huurder zich voor geen enkele woning in die gemeente heeft ingeschreven. In dat geval wijst de VMSW de woonmaatschappij die actief is in de gemeente waarin de woningen liggen waarvoor de kandidaat-huurder zich het recentst heeft ingeschreven, aan als primaire verhuurder.

Het inschrijvingsdossier, vermeld in het eerste lid, is gebaseerd op het inschrijvingsdossier bij de primaire verhuurder. In voorkomend geval zullen

gegevens van de inschrijvingsdossiers bij andere verhuurders worden aangevuld in het nieuwe inschrijvingsdossier.

Als een kandidaat-huurder bij verschillende verhuurders is ingeschreven, wordt de inschrijvingsdatum in het inschrijvingsdossier gelijkgesteld met de oudste van zijn inschrijvingsdata bij de verschillende verhuurders.

In afwijking van artikel 6.1, eerste lid, 7°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het van kracht zal zijn na de inwerkingtreding van artikel 27 van dit besluit, start de wachttijd van de kandidaat-huurder vanaf de inschrijvingsdatum, vermeld in het vijfde lid.

Als een kandidaat-huurder bij een of meer verhuurders een aanbod van een woning ongegrond heeft geweigerd, of niet gereageerd heeft op een aanbod, behoudt de VMSW maximaal één weigering of niet-reageren in het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder wordt bij de opmaak van zijn inschrijvingsdossier, vermeld in het eerste lid, niet getoetst aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. De primaire verhuurder bezorgt een afschrift van het inschrijvingsdossier, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, aan de kandidaat-huurder. Het afschrift vermeldt de contactgegevens van de primaire verhuurder tot wie de kandidaat-huurder zich kan richten voor vragen over het inschrijvingsdossier. De kandidaat-huurder kan na de inwerkingtreding van artikel 27 van dit besluit zijn inschrijvingsdossier aanpassen via de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, §1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het van kracht zal zijn na de inwerkingtreding van artikel 27.

§3. Tot drie maanden na de inwerkingtreding van artikel 27 van dit besluit genereert de verhuurder de toewijzingslijst van kandidaat-huurders voor het aanbieden van een sociale huurwoning nog op basis van zijn eigen inschrijvingsregister en niet op basis van het centraal inschrijvingsregister.

In afwijking van het eerste lid kan een kandidaat-huurder die ingeschreven werd in het centraal inschrijvingsregister toch tijdens de drie maanden, vermeld in het eerste lid, een aanbod van een sociale huurwoning krijgen als het gaat om een toewijzing als vermeld in artikel 6.19 en 6.24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ze van kracht zullen zijn na de inwerkingtreding van artikel 27 van dit besluit.

§4. De inschrijvingsdossiers van de verhuurders die geïntegreerd worden in het centraal inschrijvingsregister, worden nog drie jaar bewaard na de inwerkingtreding van artikel 27 van dit besluit. De VMSW maakt een concordantietabel tussen de inschrijvingsregisters van de verhuurders en het centraal inschrijvingsregister. In de concordantietabel wordt voor elk nieuw inschrijvingsnummer aangeduid met welk oud inschrijvingsnummer bij welke verhuurder het overeenstemt.

Art. 66. Zolang de toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet is opgericht, is artikel 6.26 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 32 van dit besluit, niet van toepassing.

Art. 67. Tot 30 juni 2023 worden de sociale huisvestingsmaatschappijen van wie de erkenning tijdelijk is verlengd en die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen voor de toepassing van artikel 4.155, artikel 5.266, 5.246 en 7.51, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij dit besluit, gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

Tot 30 juni 2023 worden de sociale huisvestingsmaatschappijen van wie de erkenning tijdelijk is verlengd en die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen voor de toepassing van artikel 5.174, zevende lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij dit besluit, gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

Tot 30 juni 2023 worden de erkende sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen van wie de erkenning tijdelijk is verlengd en die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen voor de toepassing van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij dit besluit, gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

Art. 68. De volgende bepalingen treden in werking op 1 januari 2022:

- 1° artikel 158, 3° en 5°, artikel 159, 161, 177, 179, artikel 190, 2°, artikel 191, artikel 192, 1°, artikel 193 tot en met 195 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- 2° artikel 1, 2° en 6°, artikel 3 tot en met 5, 7, artikel 8, 1°, artikel 9, artikel 12, 1°, 2° en 5°, artikel 13, 1°, 3° en 4°, artikel 14, 1°, artikel 15 en 16, artikel 17, 2°, artikel 19 en 20, artikel 21, 2°, artikel 25, 35, artikel 38, 1° tot en met 5°, 7° en 9°, artikel 42, 53 tot met 55, 57, 58, 1°, 2° en 3°, artikel 59, 62, 65 en 67, eerste lid, van dit besluit.

De volgende bepalingen treden in werking op 1 januari 2023:

- 1° artikel 158, 1°, 2° en 4°, artikel 162 tot en met 176, artikel 178, 180 tot en met 189, artikel 190, 1°, artikel 192, 2° en 3°, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- 2° artikel 1, 1°, 3° tot en met 5°, 7° tot en met 10°, artikel 2, 6, artikel 8, 2°, artikel 10 en 11, artikel 12, 3° en 4°, artikel 13, 2° en 5°, artikel 14, 2° tot en met 4°, artikel 17, 1° en 3°, artikel 18, artikel 21, 1°, 3° en 4°, artikel 22 tot en met 24, artikel 26 tot met 31, artikel 32 tot met 34, 36, 37, artikel 38, 6° en 8°, artikel 39, 1°, artikel 40, 41, 43 tot met 52, 56, 58, 4°, artikel 60, 61, 63, 63, 66 en 67, tweede en derde lid, van dit besluit.

Art. 69. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2021-10-11 13:43:52 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur

Bijlage 25 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen

TYPEHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

(Schrap wat niet van toepassing is.)

a) De woonmaatschappij met maatschappelijke zetel in
....., met ondernemingsnummer, vertegenwoordigd door
.....;

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

c) de gemeente ... (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband ... (naam),
vertegenwoordigd door ...;

hierna de verhuurder te noemen

EN

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s), geboortedatum en
geboorteplaats)

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

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

;

hierna de huurder te noemen

De volgende personen zullen bij aanvang van de huurovereenkomst hun
hoofdverblijfplaats in de woning die voorwerp van deze huurovereenkomst is, vestigen:

. (familienaam en eerste twee voornamen van de bewoner)

.

.

ALGEMENE BEPALING

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

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

.....
.....

beschrijving van de woning¹:

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

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen²:

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

Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

(Schrap wat niet van toepassing is.)

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

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 6.29 en 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een termijn van telkens drie jaar.

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

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

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

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

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 6.29 en 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een termijn van telkens drie jaar.

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

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

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

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

Artikel 3. HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

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

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

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

(Schrap als het niet van toepassing is.)

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

Artikel 4. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN

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

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

Artikel 5. WAARBORG

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

(Schrap wat niet van toepassing is.)

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

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

C. Bij wijze van waarborg wordt via het OCMW een bankwaarborg gesteld.
Die bankwaarborg bedraagt euro.

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

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

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

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

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

Artikel 6. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN

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

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

Artikel 7. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

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

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

Opgemaakt op ..., en in tweevoud opgesteld.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2021-10-11 17:41:35 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur

Bijlage 26 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Typehuurovereenkomst voor de onderverhuur van sociale huurwoningen

TYPEONDERHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

- a) De woonmaatschappij met maatschappelijke zetel in
....., met ondernemingsnummer, vertegenwoordigd door
.....;
- b) het OCMW of de vereniging, ... (adres, gemeente), vermeld in artikel 118 van de
organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn,
vertegenwoordigd door ;
- c) de gemeente ... (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband ... (naam),
vertegenwoordigd door ...;

hierna de verhuurder te noemen

EN

(familienaam en eerste twee voornamen van de onderhuurder(s), geboortedatum en
geboorteplaats)

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

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

hierna de onderhuurder te noemen

De volgende personen zullen bij aanvang van de onderhuurovereenkomst hun
hoofdverblijfplaats in de woning die voorwerp van deze onderhuurovereenkomst is,
vestigen:

. (familienaam en eerste twee voornamen van de bewoner)

.
.

ALGEMENE BEPALING

Deze onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de onderhuurder een woning in onderhuur op het volgende adres:

.....
.....

beschrijving van de woning¹:

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

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen²:

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

Artikel 2. BESTEMMING

De onderhuurder bestemt de woning volledig tot zijn hoofdverblijfplaats. Als de onderhuurder de woning toch geheel of gedeeltelijk gebruikt om een beroepswerkzaamheid uit te oefenen, betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan het financiële nadeel dat de eigenaar-verhuurder daardoor ondervindt.

Artikel 3. DUUR VAN DE ONDERHUUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor persoonlijk gebruik

(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. Opzegging voor persoonlijk gebruik

De eigenaar-verhuurder kan op elk moment de hoofdhurovereenkomst beëindigen om de woning zelf te betrekken, op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert. Als de eigenaar-verhuurder de hurovereenkomst opzegt om een familielid in de woning te laten wonen, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van het derde jaar van de hoofdhurovereenkomst.

B. Beperking van opzegging voor persoonlijk gebruik

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

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

C. Uitsluiting van opzegging voor persoonlijk gebruik

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

2. Opzegging door de eigenaar-verhuurder voor grondige renovatiewerken

(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. Opzegging voor grondige renovatiewerken

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

B. Beperking van opzegging voor grondige renovatiewerken

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

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

C. Uitsluiting van opzegging voor grondige renovatiewerken

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

3. Opzegging door de eigenaar-verhuurder zonder reden

(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)

A. Opzegging zonder reden

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

B. Beperking van de opzegging zonder reden

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

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

C. Uitsluiting van de opzegging zonder reden

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

Artikel 4. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt ... euro per maand.

(Kies voor A of B.)

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

De huurprijs wordt geïndexeerd volgens de volgende formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs die hierboven vermeld wordt.

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

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

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

(Schrap als het niet van toepassing is.)

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

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

Artikel 5. KOSTEN EN LASTEN

(Schrap wat niet van toepassing is.)

A. De kosten en lasten waarvoor een vast bedrag aangerekend wordt, worden betaald in vaste maandelijkse bedragen van ... euro. Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

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

De verhuurder bezorgt de afrekening jaarlijks aan de onderhuurder.

Artikel 6. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN

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

.....

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

Artikel 7. WAARBORG

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

(Schrap wat niet van toepassing is.)

- A. De waarborg bedraagt euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.
- B. De waarborg die euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de onderhuurder bij een financiële instelling.
- C. De waarborg wordt via het OCMW met een bankwaarborg gesteld. Die bankwaarborg bedraagt euro.
- D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van euro.
- E. De waarborg bedraagt euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort:
- F. Bij wijze van waarborg geldt een schriftelijke garantie van het OCMW, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag van de waarborg, namelijk euro, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.
- G. De waarborg wordt in schijven betaald. De gespreide betaling begint met een bedrag van euro, te betalen bij de aanvang van de onderhuurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, de eerste keer tegen /.... /..... en dan telkens tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt euro. Als het bedrag van de waarborg volledig is betaald, wordt het bij een financiële instelling op naam van de onderhuurder op een geïndividualiseerde rekening gezet. Er wordt een administratieve vergoeding van euro aangerekend.
- H. De waarborg wordt in schijven op de rekening van de verhuurder gestort:..... De gespreide betaling begint met een bedrag van euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door schijven van euro, de eerste keer tegen /.... /..... en dan telkens tegen de van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt euro. Er wordt een administratieve vergoeding van euro aangerekend.

Artikel 8. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN

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

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

Artikel 9. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

(Schrap als het niet van toepassing is.)

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

Opgemaakt op ..., en in tweevoud opgesteld.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De onderhuurder(s),

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2021-10-11 17:41:38 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE